

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA
KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Srovnání daně z nemovitých věcí České republiky a Slovenské republiky
Comparison of Real Estate Tax in the Czech Republic and in the Slovak Republic

Student: Denisa Seget'ová
Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jiřina Krajčová

Ostrava 2015

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví

Zadání bakalářské práce

Student: **Denisa Seget'ová**
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně
Téma: Srovnání daně z nemovitých věcí České republiky a Slovenské republiky
Comparison of Real Estate Tax in the Czech Republic and in the Slovak Republic

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Charakteristika daně z nemovitých věcí České republiky
 3. Charakteristika daně z nemovitých věcí Slovenské republiky
 4. Analýza daně z nemovitých věcí
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

KOBÍK, Jaroslav a Alena KOHOUTKOVÁ. *Daňový řád s komentářem 2013*. 2. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. 1192 s. ISBN 978-80-7263-769-0.
ŠIROKÝ, Jan a kol. *Daňové teorie. S praktickou aplikací*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.
VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12. vyd. Praha: 1. VOX, 2014. 392 s. ISBN 978-80-87480-23-6.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jiřina Krajčová**

Datum zadání: 21.11.2014

Datum odevzdání: 07.05.2015



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr.-Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem celou práci vypracovala samostatně, vyjma příloh, které byly převzaty a uvedla jsem všechny použité prameny a veškerou literaturu.

V Ostravě dne 7.5.2015

.....


Seget'ová Denisa

OBSAH

1. Úvod.....	5
2. Daň z nemovitých věcí České republiky	7
2.1 Majetkové daně České republiky	7
2.2 Struktura daňových příjmů v České republice	10
2.3 Předmět daně z nemovitých věcí	11
2.4 Poplatníci daně	16
2.5 Osvobození od daně z nemovitých věcí	17
2.6 Základ daně z nemovitých věcí	17
2.7 Sazba daně	19
2.8 Společná ustanovení DZNV	22
2.9 Daňové přiznání.....	23
2.10 Placení daně	25
2.11 Pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí.....	26
3. Daň z nemovitých věcí Slovenské republiky	28
3.1 Majetkové daně Slovenské republiky.....	28
3.2 Struktura daňových příjmů ve Slovenské republice	29
3.3 Předmět daně z nemovitých věcí	31
3.4 Poplatníci daně	32
3.5 Základ daně z nemovitých věcí	33
3.6 Sazba daně z nemovitých věcí.....	34
3.7 Společná ustanovení	36
3.8 Daňové přiznání.....	37
3.9 Placení daně.....	37
3.10 Pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí.....	38
4. Analýza daně z nemovitých věcí	40
4.1 Srovnání daní z nemovitých věcí v ČR a SR.....	40
4.2 Srovnání daní z nemovitých věcí v příkladech.....	41
4.3 Návrh změn daně z nemovitých věcí v České republice	49
5. Závěr.....	52
SEZNAM LITERATURY	54
SEZNAM ZKRATEK.....	56
SEZNAM GRAFŮ, SCHÉMAT A TABULEK	
PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	
SEZNAM PŘÍLOH	
PŘÍLOHY	

1. Úvod

Téma srovnání daně nemovitých věcí České republiky a Slovenské republiky pro bakalářskou práci je zajímavé především proto, že tyto dva státy v minulosti tvořili jeden stát a vývoj daně probíhal po stejné dlouhou dobu. Po vzniku samostatného Československa v roce 1918 bylo třeba integrovat daňový systém pro Čechy, Moravu, Slovensko a Podkarpatskou Rus. To se zdařilo až v roce 1927. Na nemovité věci se vztahovaly daně pozemková a domovní. Po únoru v roce 1948 následovala daňová reforma, která zavedla zemědělskou daň. Místní poplatek z bytů byl zaveden v roce 1957. V roce 1964 došlo k dílčím změnám u místního poplatku z bytů a tato úprava byla zachována až do pádu komunistického režimu. Po listopadu 1989 bylo rozhodnuto, že stávající daňová soustava bude nahrazena zcela novou soustavou, a to s účinností od 1. ledna 1993. Z historického hlediska měly majetkové daně mnohem větší význam, který od počátku dvacátého století klesá a to především z hlediska rozpočtových příjmů na úkor výnosnějších daní důchodových a v posledních letech zejména na úkor daně z přidané hodnoty.

Daň z nemovitých věcí patří mezi daně majetkové, které jsou jedny z nejstarších typů přímých daní. Tato daň má také charakter místní daně, avšak v tuzemsku má povahu závazné platby, na rozdíl od místních poplatků. V mnoha státech patří daň z nemovitých věcí mezi nejvýznamnější daň směřující do obecních rozpočtů, v některých případech je jedinou daní, jejíž výnos obce mají při tvorbě obecních rozpočtů. V České republice je však daň z nemovitých věcí chápána spíše jako doplňkový příjem do obecních rozpočtů. Svojí charakteristikou není tato daň mezi poplatníky příliš populární, protože zdaněním majetku dochází ve skutečnosti ke druhému zdanění příjmů. Jestli vezmeme v úvahu i některou z transferových daní při pořízení nemovité věci, bude pravidelná nemovitostní daň dokonce třetím zdaněním důchodů. V České republice a Slovenské republice je uhrazená daň z nemovitých věcí považována za daňově uznatelný výdaj při stanovení daně z příjmů.

Tato práce si klade za cíl analyzovat a porovnat daň z nemovitých věcí České republiky a Slovenské republiky. Stěžejním cílem je navržení změn, které by v České republice vedly k efektivnějšímu a spravedlivějšímu systému výběru daně z nemovitých věcí.

Pro zpracování analýzy daně z nemovitých věcí je nutné nejprve definovat majetkovou daň jak České tak Slovenské republiky a dále přesně charakterizovat daň z nemovitých věcí především z hlediska předmětu daně, základu daně, sazby daně, výše daně a poplatníka daně. V práci jsou použity základní matematické metody a komparativní metody.

Tato bakalářská práce je členěna do tří částí. První část zachycuje podrobnou charakteristiku daně z nemovitých věcí v České republice podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, která je rozdělena na daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Postupně je zde popsán předmět, poplatníci, osvobození, základ a sazba daně, společná ustanovení a správa daně. Dále je v této kapitole popsána pravomoc obcí a v jakém rozsahu je daň z nemovitých věcí v České republice svázána zákonem. Ve druhé části je podrobně popsána daň z nemovitých věcí Slovenské republiky podle zákona č. 582/ 2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku a komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Ve třetí části je uvedeno srovnání daně z nemovitých věcí na vzorových příkladech, pro které byla použita veřejně dostupná data města Nový Jičín v České republice a města Brezno ve Slovenské republice. V obou zemích si je tato daň velice podobná, ale zároveň i odlišná, a to především v tom, jak mohou obce v rámci svých pravomocí ovlivnit výši této daně.

V závěru této bakalářské práce je uvedeno celkové shrnutí rozdílů mezi českou a slovenskou úpravou daně z nemovitých věcí a návrhy na případné změny u daně z nemovitých věcí v České republice.

2. Daň z nemovitých věcí České republiky

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí upravuje daň, kterou tvoří daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Ale předtím, než bude charakterizována daň z nemovitých věcí, je v kapitole 2. 1. popsána majetková daň, do které se řadí i daň z nemovitých věcí.

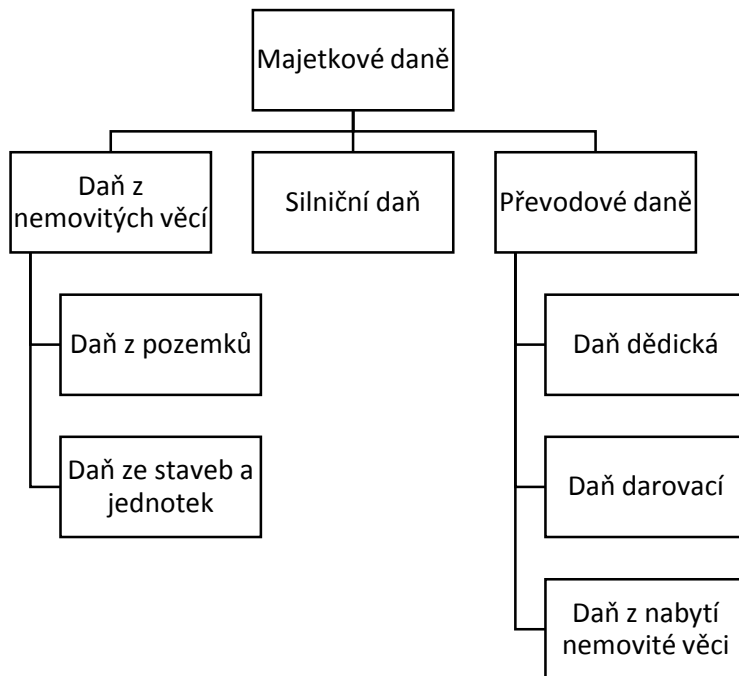
2.1 Majetkové daně České republiky

Majetkové daně jsou klasickými přímými daněmi, které jsou vyměřovány poplatníkovi na základě jeho majetku. Jsou to daně adresné, to znamená, že poplatník nemá možnost vyhnout se jejich placení. Na rozdíl od nepřímých daní, zná přesnou hodnotu daně, sám je odvádí a v mnoha případech si je sám i počítá.

V minulosti byly majetkové daně rozhodujícím daňovým příjmem, ale od počátku 20. století je jejich význam z hlediska rozpočtových příjmů nižší.

Majetkové daně se týkají jak majetku movitého i nemovitého, a podléhá jim nejen sama držba majetku, ale i jeho nabytí. Schéma č. 2. 1. 1 přehledně zobrazuje majetkové daně:

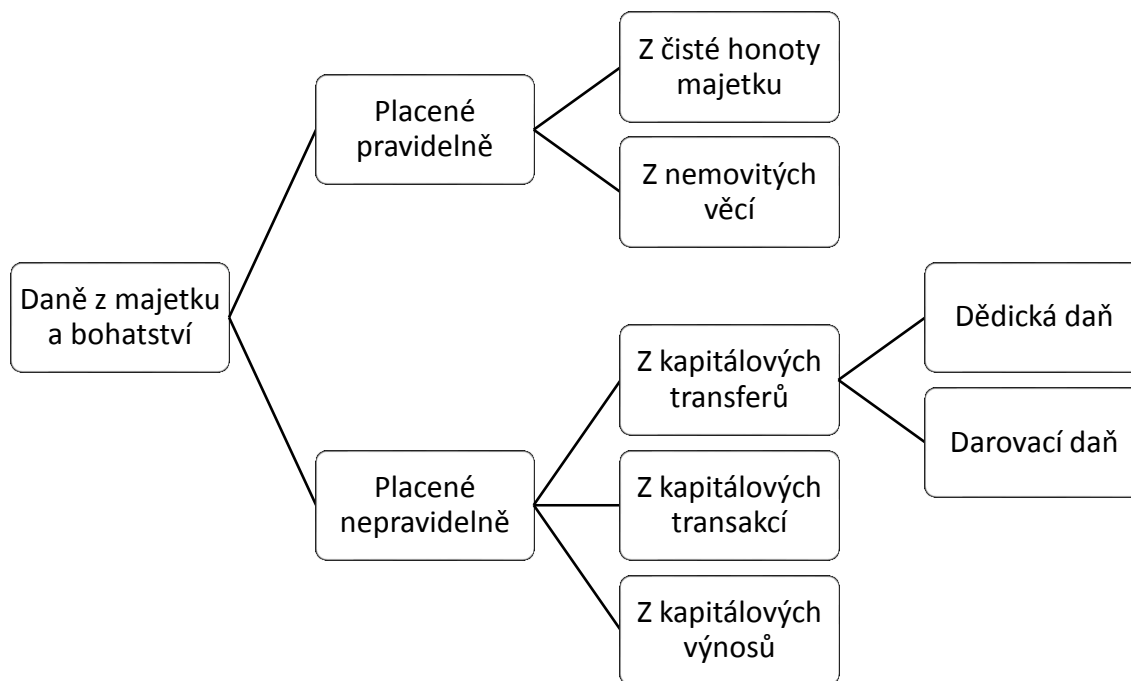
Schéma č. 2.1.1 Majetkové daně



Vlastní zpracování podle Vančurová & Láchová, (2014)

Výše uvedené schéma je bráno spíše z praktického hlediska. Teoretické členění je lépe zobrazeno ve schématu č. 2. 1. 2:

Schéma č. 2.1.2 Daně z majetku a bohatství



Vlastní zpracování podle Šíroký (2008) s.163

Daně z kapitálových výnosů by postihovaly rozdíl mezi nákupní cenou majetkového aktiva a cenou při jeho pozdějším prodeji. Tento rozdíl by vyplýval ze zhodnocení majetku v době jeho držby. Jako u jediné majetkové daně by mohla mít nulovou hodnotu, to by nastalo v případě, kdyby poplatník prodal majetková aktiva za menší cenu, než byla jejich pořizovací cena.

Daň z kapitálových transakcí se hradí z celého převáděného majetku v momentě jeho prodeje. Jde o úplatný převod majetku.

Zatím co daň z kapitálových transferů je bezplatný převod majetku formou daru či získání dědictvím.

Majetkové daně jsou úzce provázány s ostatními daněmi. Je nutné vzít v úvahu, že každý majetek je pořízen z nějakých dříve nabytých příjmů. Pokud jsou tyto příjmy příslušně zdaněny podle daně z příjmů fyzických nebo právnických osob, pak při uhrazení transferových daní bezpochyby půjde o další zdanění. A následně může vzniknout povinnost platit pravidelnou daň jako je daň z nemovitých věcí nebo silniční daň.

Na příkladu pořizování nemovité věci jako je bytová jednotka, je názorně vidět kolikrát běžný občan zaplatí daň. Poprvé jeho veškerý příjem podléhá dani z příjmů fyzických osob. Jestliže se rozhodne své peníze investovat, opět z výnosu, který mu investice přinese, uhradí daň z příjmů. Jakmile našetří určitou částku, koupí si například bytovou jednotku do osobního vlastnictví. Ačkoliv poplatníkem daně z nabytí nemovité věci je primárně prodávající, ale zákon umožňuje, aby se strany smluvně domluvili a případně daň zaplatil kupující. Z jednotky je pak občan povinen platit každoroční daň z nemovitých věcí. Nejde tak jen o druhé, ale o třetí zdanění jednoho důchodu.

Tuto „nespravedlnost“ řeší některé státy sjednocením majetkové daně do daně důchodové. Široký (2008) poukazuje na fakt, že pokud bude majetek svému držiteli přinášet určitý výnos, bude majetková daň rovnocenná dani důchodové z výnosu toho to majetku. Mnozí odborníci se domnívají, že majetkové daně mají své opodstatnění bez ohledu na jejich „nespravedlnost“. Poukazují na možnosti zmírnit tak majetkovou nerovnost, snadný výběr daně a možnost dodatečně zdanit majetek vytvořený z příjmů, které unikly zdanění důchodovou daní.

Výnos z majetkových daní je dlouhodobě ustálený a možný daňový únik je velmi složitý, téměř nemožný. Chybou je, že občan většinou ani netuší, že výnos z daně nemovitých věcí, kterou uhradil finančnímu úřadu, případně obci, na které se nemovitá věci nachází.

V závěru této kapitoly, je uvedena jednoduchá charakteristika majetkových daní:

Silniční daň- dani podléhají vozidla, která jsou registrována, provozována a současně používána k podnikání; výše silniční daně se odvíjí u osobních automobilů od zdvihového objemu motoru, u nákladních aut se sazba určuje podle počtu náprav a jejich zatížení; tato daň se platí ve čtvrtletních zálohách a daňové přiznání se podává do 31. ledna následujícího roku; od vzniklé daňové povinnosti se odečtou zálohy a případný nedoplatek se uhradí v termínu pro podání s daňového přiznání.

Daň z nemovitých věcí- povinnost podat přiznání k této dani mají všichni, kteří vlastní nějakou nemovitou věc nebo pozemek; výjimku tvoří pozemky, stavby a jednotky od daně osvobozené; daň se vyměřuje podle stavu k 1. lednu a je splatná do 31. května anebo ve dvou splátkách do 31. května a 31. listopadu, přesáhne-li částku 5000 Kč.

Daň z nabytí nemovitých věcí- je to daň, která je placená nepravidelně a jednorázově v okamžiku, kdy se změní vlastník nemovité věci z důvodu prodeje. Podle zákona (pokud se dohoda nestanoví jinak) je plátcem prodávající, ale ani kupující není z obliga, má roli ručitele, to znamená, že v případě neuhrazení daně ze strany prodávajícího do zákonem stanovené lhůty

padá tato povinnost na kupujícího; sazba daně činní 4 % z nabývací hodnoty snížené o uznatelný výdaj.

Daň darovací- od roku 2014 je řešena v zákoně o daních z příjmů (darování = bezúplatný příjem); poplatníkem se stává nabyvatel, pouze při darování do ciziny je poplatník dárce; daňové přiznání se podává do 30 dnů ode dne, kdy došlo k bezúplatnému nabytí majetku; po doručení platebního výměru o vyměření daně má poplatník 30 dnů, aby daň uhradil.

Daň dědická- změny v roce 2014 se dotkly i daně dědické; v principu je stejná jako daň darovací, jediný rozdíl je v realizaci převodu majetku, a o u daně darovací mezi živými zatímco u daně dědické se jedná o převod majetku v důsledku smrti.

2.2 Struktura daňových příjmů v České republice

Pro podání ucelených informací k dani z nemovitých věcí je v této kapitole uveden procentuální rozbor celkových daňových příjmů České republiky za rok 2014.

Daňová soustava v české republice je tvořena těmito daněmi:

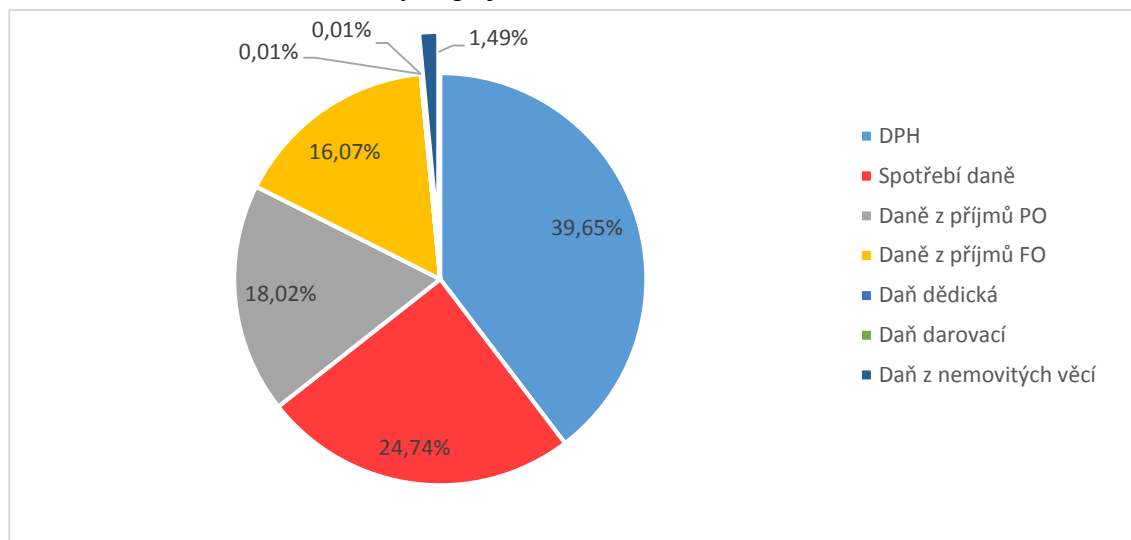
1) Přímé daně

- Daň z příjmů fyzických osob
- Daň z příjmů právnických osob
- Daň z nemovitých věcí
- Daň z převodu nemovitostí
- Daň darovací
- Daň dědická

2) Nepřímé daně

- Daň z přidané hodnoty
- Spotřební daň (daň z minerálních olejů, z lihu, z piva, z vína a meziproductů a daň z tabákových výrobků)

Graf č. 2.2.1 Struktura daňových příjmů v ČR



Vlastní zpracování zdroj <http://www.mfcr.cz/>

Jak je z grafu patrné daňový příjem z daně z nemovitých věcí představuje velmi nízké procento (1,49 %). Ve srovnání s ostatními daněmi, je to zanedbatelné procento, které má však pro obce velký význam, jelikož příjem z výběru této daně může být jejich jediným příjmem. Menší procento příjmů do rozpočtu přináší už jen daň dědická a daň darovací.

2.3 Předmět daně z nemovitých věcí

Určit předmět z nemovitých věcí v České republice je možné již ze samotného členění zákona č. 338/ 1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, který právně obsahuje dvě relativně samostatné daně (daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek). Ve skutečnosti v něm najdeme čtyři různé daně (daň z pozemků, daň ze staveb, jednotek a nebytových prostor).

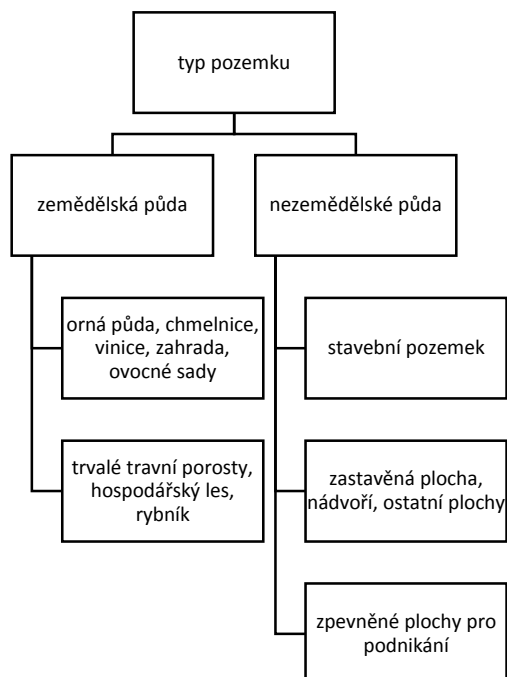
2.3.1 Předmět daně z pozemků

Podle § 2 odst. 1 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí jsou předmětem daně pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí.

Pozemek chápeme jako část zemského povrchu ohraničený od sousedních částí hranicemi územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, který je zachycen v katastrální mapě vedené katastrálními úřady. Pozemek, který je zobrazen v katastrální mapě a označen číslem se nazývá parcelou. V katastru nemovitostí je zaznamenána jak výměra, tak kategorizace, která je pro daň z pozemků důležitá.

Následující schéma zobrazuje základní typy pozemků:

Schéma č. 2.3.1 Typy pozemků



Vlastní zpracování podle Vančurová & Láchová, (2014) s. 353

Z hlediska typu základu daně a typu sazby daně, se lesní pozemky a pozemky vodních ploch přiřazují k zemědělské půdě, i když patří do nezemědělské půdy.

Na předmět daně z pozemků se dá nahlížet i z pohledu katastru nemovitostí. Zákon o dani z nemovitých věcí přebírá rozdělení pozemků podle druhů uváděných v katastrálním zákoně. Toto rozdělení je důležité pro správné stanovení základu daně a přiřazení daňové sazby.

Přesto existují rozdíly mezi dělením pozemků z hlediska zákona o dani z nemovitých věcí (dále též „zákon o DZNV“) a katastrálního zákona, které jsou uvedeny v tabulce:

Tabulka č. 2.3.1 Rozdíly mezi pozemky podle zákona o DZNV a pozemky podle katastrálního zákona

Dělení pozemků podle zákona	Dělení pozemků podle katastrálního zákona
Orná půda	Orná půda
Chmelnice	Chmelnice
Vinice	Vinice
Zahrady	Zahrady
Ovocné sady	Ovocné sady
Trvalé travní porosty	Trvalé travní porosty
Pozemky hospodářských lesů	Lesní pozemky
Pozemky lesů ochranných a lesů zvláštního určení	
Rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	Vodní plochy
Ostatní vodní plochy	
Zastavěné plochy a nádvoří	Zastavěné plochy a nádvoří
Stavební pozemky	Ostatní plochy
Ostatní plochy	

Vlastní zpracování podle Radvan (2007) s. 170

Předmětem daně z pozemků nejsou podle § 2 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb.:

- „pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,
- lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy zvláštního určení a lesy ochranné,
- pozemky, které jsou vodní plochou s výjimkou rybníků, které slouží k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb,
- pozemky stanovené pro obranu České republiky,
- pozemky, které jsou součástí jednotky, a pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně s těmito jednotkami.“

2.3.2 Předmět daně ze staveb a jednotek

Předmětem daně ze staveb a jednotek je zdanitelná stavba, a to budova dle katastrálního zákona, inženýrská stavba a jednotka nachází-li se na území České republiky.

Pojem jednotka podle Vančurová & Láchová, 2014, s. 353 zahrnuje:

- „byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech domu, a pokud je s ním spojeno vlastnictví k pozemku, tak i podíl na tomto pozemku,

- nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech domu, a pokud je s ním spojeno vlastnictví k pozemku, tak i podíl na tomto pozemku,
- nebo soubor bytů nebo nebytových prostor a podíl na společných částech nemovité věci, a pokud je sním spojeno vlastnictví k pozemku, tak i podíl na tomto pozemku¹.“

U této daně je nejdůležitější členění podle účelu jejich použití, které názorně zachycují následující schémata 2.3.2 a 2.3.3:

Schéma č. 2.3.2 Zdanitelné stavby

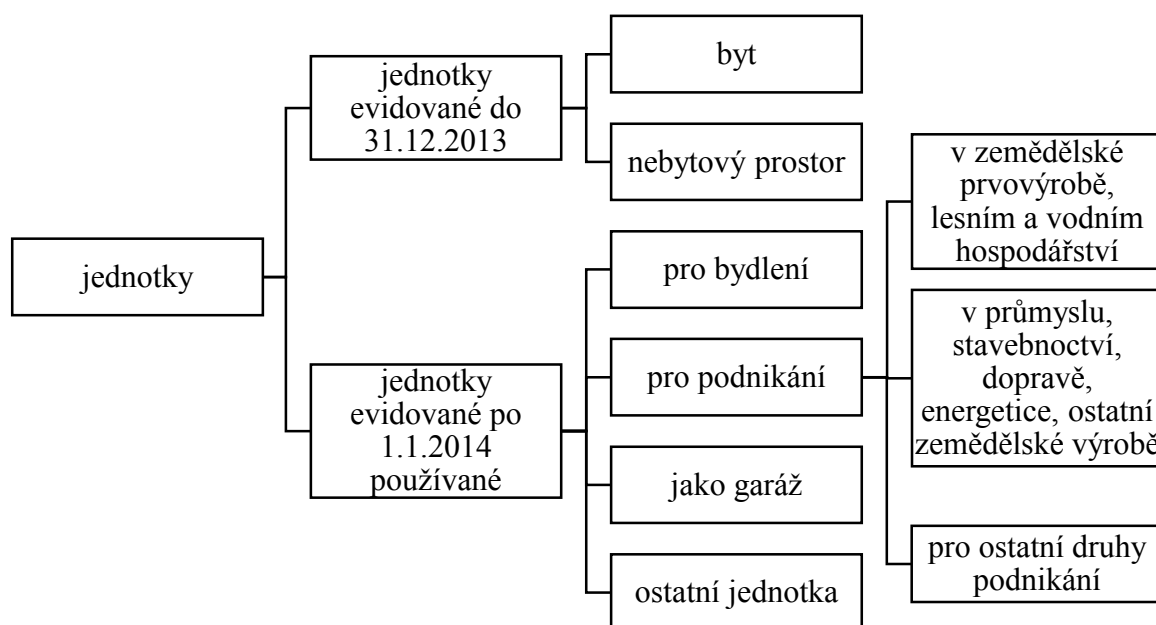


Vlastní zpracování podle Vančurová & Láchová, 2014, s. 354

¹ Pozemky, které jsou vlastněné majiteli jednotek společně, nepodléhají dani z pozemků. Jsou zdaněny společně s jednotkami daní ze staveb a jednotek.

² Pozn.: Jednotky evidované do 31. 12. 2013 podle zákona 72/1994 Sb., jejich součástí je také podíl na společných částech domu a případný podíl na pozemku, na němž byl dům zřízen. Jednotky evidované po 1. 1. 2014 dle nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), zahrnují také podíl na společných částech nemovité věci včetně pozemku, na němž byl dům zřízen.

Schéma č. 2.3.3 Zdanitelné jednotky



Vlastní zpracování podle Vančurová & Láchová, 2014, s. 354

2.3.3 Právo stavby

Podle nového občanského zákoníku je znovu zavedeno právo stavby do českého občanského práva (§1240 a násl.).

Jelikož máme pravidlo, že stavba je součástí pozemku, tudíž nemůže mít rozdílného vlastníka. A proto pokud nemá vlastník v úmyslu na svém pozemku stavět, může pozemek dočasně přenechat jiné osobě, které tam umožní stavět.

Nový občanský zákoník se vrací k zakotvení práva stavby, jelikož se jedná v praxi o velmi přínosný prostředek. Princip tohoto práva je v tom, že jako věcné právo zatěžuje cizí pozemek tím způsobem, že osoba, již toto právo přísluší, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu.

Právo stavby zahrnuje možnost vybudovat novou stavbu nebo převzít oprávnění již existující stavby za účelem její opravy či modernizace.

Právo stavby je považováno za samostatnou movitou věc, jelikož je evidováno v katastru nemovitostí stejně jako pozemky, stavby a jednotky. Je možné je zřídit s maximální délkou 99 let.

2.3.4 Vynětí z předmětu daně nemovitých věcí

Vynětí z předmětu daně je motivováno především veřejným zájmem a ve většině případů má v sobě prvek ochrany a tvorby krajiny.

V tabulce 2. 3. 2 jsou vypsány nemovité věci, které podléhají vynětí z předmětu daně:

Tabulka č. 2.3.2 Vynětí z předmětu daně

Daň z pozemků	Daň ze staveb a jednotek
Pozemky s lesy ochrannými a lesy zvláštního určení Vodní plochy (ne, rybníky s intenzivním a průmyslovým chovem ryb) Pozemky určené pro obranu státu Pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy staveb Pozemky, které jsou součástí jednotky, pozemky ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě užívané společně	Budovy s jednotkami, které jsou samostatným předmětem daně

Vlastní zpracování podle Vančurová & Láchová, 2014, s. 355

2.4 Poplatníci daně

Poplatník nebo také subjekt daně je nejčastěji vlastníkem nemovitosti. Pro určení vlastníka není důležitý jeho trvalý pobyt nebo jeho národnost. V České republice je vlastníkem osoba, která je zapsána v katastru nemovitostí jako vlastník.

2.4.1 Poplatníci daně z pozemků

Poplatníkem daně z pozemků je podle § 3 zákona o DZNV většinou vlastníkem pozemku. Jestliže jde o pozemek ve vlastnictví České republiky, tak poplatníkem je organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní podnik nebo jiná státní organizace. Dále může být poplatníkem právnická osoba, která má právo užívat pozemek na základě výpůjčky podle zákona upravujícího užívací vztahy k majetku České republiky.

U pronajatých nebo propachtovaných pozemků je poplatníkem nájemce, je-li

- evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem,
- s ním příslušný hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
- převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí.

V případě, že vlastníkem pozemku není znám nebo u pozemků, jejichž hranice v terénu reálně vznikly po předání pozemků jako náhradních za původní pozemky sloučené, je poplatníkem daně z pozemků uživatel.

2.4.2 Poplatníci daně ze staveb a jednotek

Poplatníkem zdanitelných staveb a jednotek je podle § 8 zákona o DZNV vlastník stavby nebo jednotky. Jde-li o zdanitelnou stavbu nebo jednotku ve vlastnictví České republiky, tak poplatníkem je organizační složka státu, státní příspěvková organizace, státní podnik nebo jiná státní organizace. Dále může být poplatníkem právnická osoba, která má právo užívat pozemek na základě výpůjčky podle zákona upravujícího užívací vztahy k majetku České republiky. Jestliže je stavba nebo jednotka ve fondu svěřeneckém, podílovém nebo ve fondu obhospodařovaném penzijní společností pak je poplatníkem tento fond. Nájemce nebo pachtýř je poplatníkem u pronajaté nebo propachtované jednotky, která zahrnuje nebytový prostor jiný než sklep nebo komoru, nebo zdanitelné stavby.

Výjimkou jsou pronajaté nebo propachtované budovy obytného domu, jsou-li

- a) s nimi oprávnění hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo
- b) převedené podle rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí

2.5 Osvobození od daně z nemovitých věcí

Osvobození od daně z nemovitých věcí je vymezeno v zákoně o DZNV v § 4 a §9. Osvobození od daně je komplikované a často se váže na různé podmínky, které musí být splněny, nebo se poskytuje jen některým subjektům. U některých nemovitých věcí se musí zkoumat, zda má nárok na osvobození a zda je osvobození podmíněno uplatněním v daňovém přiznání či nikoli.

Podle Vančurové & Láchové, (2014) jsou důvody pro osvobození od daně z nemovitých věcí

- „veřejně prospěšné využití,
- rozvod vody, energií, veřejná dopravní infrastruktura,
- ochrana životního prostředí
- vlastnictví určitého typu subjektu.“

Například, jestliže si na dvorku obytného domu společníci postaví dětské hřiště, je možné tento pozemek osvobodit od daně z pozemků podle § 4 odst. 1 písm. l zákona o DZNV, pokud bude veřejně přístupný.

2.6 Základ daně z nemovitých věcí

Nízký výnos daně z nemovitých věcí je do jisté míry způsoben stanovením základu daně. V České republice je na rozdíl od většiny států využíván, až na malé výjimky, způsob

stanovení základu daně na základě výměry nemovité věci, tzv. jednotkový systém. Tento systém je poměrně administrativně jednoduchý a finančně nenáročný. Avšak ve světě je rozšířenější způsob zdanění nemovitých věcí na základě jejich hodnoty (systém *-ad valorem*). I Česká republika má určité prvky hodnotového zdanění, které nacházíme v právní regulaci daně z nemovitých věcí podle platného zákona.

Odborníci ze zahraničí doporučují České republice stanovení základu daně z nemovitých věcí systémem *ad valorem*, a to zejména z důvodu navýšení výnosu z nemovitostních daní.

2.6.1 Základ daně z pozemků

Podle § 5 odst. 1 zákona o DZNV je základem daně u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad ovocných sadů a trvalých travních porostů cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemku v m² průměrnou cenou³ půdy na 1m². Tento způsob určení základu daně, jak už je výše uvedeno, se nazývá *ad valorem* systém. U pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslových chovem ryb je základem daně cena pozemků dle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč.

U všech ostatních pozemků je používán jednotkový systém což znamená, že základem daně je skutečná výměra pozemku v m² k 1. lednu zdaňovacího období.

2.6.2 Základ daně ze staveb a jednotek

Základ daně ze staveb a jednotek je upraven v § 10 zákona o DZNV.

Jednotkový systém je zcela užíván u daně ze staveb a jednotek. Z toho vychází, že základem daně u zdanitelné stavby je výměra zastavěné plochy v m² k 1. lednu zdaňovacího období. Zastavěnou plochou stavby se rozumí dle stavebního zákona odpovídající nadzemní část zdanitelné stavby.

U zdanitelné jednotky je základem daně výměra upravené podlahové plochy jednotky v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období vynásobená

- a) koeficientem 1,22, je-li součástí jednotky pozemek přesahující zastavěnou plochu nebo je-li s jednotkou používán pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v bytovém domě,

³ Průměrnou cenu půdy zjistíme ve vyhlášce vydané na základě zmocnění v § 17 zákona č.338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Tuto vyhlášku upravuje Ministerstvo zemědělství České republiky po dohodě s Ministerstvem financí České republiky.

b) koeficientem 1,20 v ostatních situacích.

Podlahová plocha zdanitelné jednotky nezahrnuje podíl podlahové plochy společných částí domu v rozsahu, který je zahrnut v jednotce.

2.7 Sazba daně z nemovitých věcí

Sazba daně z nemovitých věcí je úzce spjata na zvolený způsob stanovení základu daně. U jednotkového systému se uplatňuje sazba daně pevná, pokud je základ daně navázán na hodnotu nemovitosti, použije se spíše sazba procentní.

2.7.1 Sazba daně u pozemků

Sazby daní z pozemků jsou přehledně vypsány v tabulce 2. 7. 1:

Tabulka č. 2.7.1 Sazby daně u pozemků

Typ pozemku	Sazba daně
Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,75 %
Trvalý travní porost, hospodářský les, rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %
Zpevněná plocha pozemku, užívaná k podnikatelské činnosti: zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	1,00 Kč / m ²
Zpevněná plocha pozemku, užívaná k podnikatelské činnosti: průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní podnikatelská činnost	5,00 Kč / m ²
Stavební pozemek	2,00 Kč / m ²
Zastavěná plocha a nádvoří	0,20 Kč / m ²
Ostatní plochy	0,20 Kč / m ²

Vlastní zpracování

U stavebních pozemků se sazba daně násobí koeficientem, který je přiřazen k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel (viz poslední sčítání lidu).

Základní koeficienty podle §6 odst. 4a zákona o DZNV jsou uvedeny v tabulce 2.7.2:

Tabulka č. 2.7.2 Základní koeficienty podle počtu obyvatel

Velikost obce	koeficient
Obce do 1000 obyvatel	1,0
1001 – 6000 obyvatel	1,4
6001 – 10 000 obyvatel	1,6
10 001- 25 000 obyvatel	2,0
25 001-50 000 obyvatel	2,5
Nad 50 001 obyvatel, ve statutárních městech a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Poděbradech, Mariánských Lázních	3,5
V Praze	4,5

Vlastní zpracování podle zákona o DZNV

Obec může vydat obecně závaznou vyhlášku, pomocí které se pro jednotlivé části obce zvýší koeficient o jednu kategorii nebo sníží o jednu až o tři kategorie podle členění koeficientů uvedené v tabulce. Tento koeficient má již dlouhou tradici v České republice a bývá využíván, zejména s ohledem na svojí fiskální funkci, v případě stavebních pozemků i s ohledem na funkci regulační.

2.7.2 Sazba daně ze staveb a jednotek

Podle §11 zákona o DZNV činí základní sazba daně:

- a) „u budovy obytného domu 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy; u ostatní budovy vytvářející příslušenství k, jejichž výměra přesahuje 16 m² zastavěné plochy 1 Kč za 1 m² zastavěné plochy
- b) u budovy, která je využívána pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívaného pro rodinnou rekreaci 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy a u staveb, která plní doplňkovou úlohu k těmto budovám s výjimkou garáže, 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy
- c) u garáže vystavěné odděleně od budov obytných domů a u jednotky, jejíž převládající část podlahové plochy je užívána jako garáž, 8 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
- d) u zdanitelné stavby a u jednotky, jejichž převládající část zastavěné plochy zdanitelné stavby nebo podlahové plochy jednotky je využívána k
 - I. podnikání zemědělské prvovýrobě, vodním nebo lesním hospodářství 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
 - II. podnikání v průmyslu, dopravě, stavebnictví, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
 - III. ostatním typům podnikání 10 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy
- e) u ostatní zdanitelné stavby 6 Kč za 1 m² zastavěné plochy
- f) u ostatní jednotky 2 Kč za 1 m² zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy.“

Základní sazby daně za 1 m² zastavěné plochy u zdanitelné stavby se zvyšuje o 0,75 Kč za každé nadzemní podlaží, které přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy. U zdanitelné stavby užívané k podnikání se zvyšuje o 0,75 Kč za 1 m² za každé nadzemní podlaží, jestliže zastavěná plocha nadzemního podlaží přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy. První nadzemní podlaží

má úroveň podlahy nebo i její část do 0,80 m pod nejnižším bodem přilehlého terénu, není-li stanoveno jinak. Podlaží, která jsou nad tímto podlažím, se považují za ostatní nadzemní podlaží. Patří mezi ně i účelově určené podkroví.

Stejně jako u pozemků se sazby daně násobí koeficienty podle počtu obyvatel v obci (viz Tabulka 2.7.2). Obec může pro jednotlivé části obce zvýšit o jednu nebo snížit až o tři kategorie tento koeficient pomocí obecně závaznou vyhláškou.

Dále může obec stanovit, obecně závaznou vyhláškou koeficient 1,5 na budovy pro rodinnou rekreaci, garáže a stavby užívané k podnikání. Koeficient lze stanovit pouze pro celou obec.

Budovy pro rodinnou rekreaci a budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci a u staveb, která plní doplňkovou funkci k těmto budovám, s výjimkou garáže, se základní sazba nebo zvýšená sazba podle §11 odst. 2 násobí koeficientem 2,0. Pokud je koeficient stanoven podle §11 odst. 3 písm. b násobí se koeficientem 2,0.

Může nastat případ, že se jednotka využívá k různým účelům při stejném poměru podlahových ploch, použije se nejvyšší příslušná sazba. Nejvyšší příslušná sazba se použije i u zdanitelné stavby, jejíž část nadzemní plochy ve stejném poměru se užívá k různým podnikatelským činnostem.

Na závěr této kapitoly jsou v tabulce č. 2. 7. 3 pro větší přehled zobrazeny sazby daně ze staveb a jednotek:

Tabulka č. 2.7.3 Sazby daně ze staveb a jednotek

Předmět daně ze staveb	Základní sazba v Kč / m ²	Zvýšená sazba (další patro)	Násobící koeficienty		
			Polohová renta	Obecní koeficient	NP, zóna I. CHKO
Obytný dům	2	+ 0, 75 Kč/ m ²	x 1,0- 5,0	-	-
Příslušenství k obytnému domu nad 16 m ²	2	+ 0, 75 Kč/ m ²	x 1,0- 5,0	-	-
Rekreační stavby a domy	6	+ 0, 75 Kč/ m ²	-	žádný/ 1,5	2,0
Doplňkové stavby k rekreaci	2	+ 0, 75 Kč/ m ²	-	žádný/ 1,5	2,0
Garáže (stavby i samostatné nebytové prostory)	8	+ 0, 75 Kč/ m ²	-	žádný/ 1,5	-
Stavby a samostatné nebytové prostory pro podnikatelskou činnost dle § 11 odst. 1 písm. d) 1	2	+ 0, 75 Kč/ m ²	-	žádný/ 1,5	-
Stavby a samostatné nebytové prostory pro podnikatelskou činnost dle § 11 odst. 1 písm. d) 2 - 3	10	+ 0, 75 Kč/ m ²	-	žádný/ 1,5	-
Ostatní stavby	6	+ 0, 75 Kč/ m ²	-	-	-
Byty	2	-	x 1,0- 5,0	-	-
Ostatní samostatné nebytové prostory	2	-	x 1,0- 5,0	-	-

Vlastní zpracování podle Radvan (2012) s.193

2.8 Společná ustanovení daně z nemovitých věcí

Společná ustanovení, se týkají jak daně z pozemků tak daně ze staveb a jednotek nerozdílně.

2.8.1 Místní koeficient § 12

Od roku 2008 je obcím dána možnost zvýšit vybíranou daň z nemovitých věcí, a to zavedením místního koeficientu.

Obec může stanovit obecně závaznou vyhláškou pro všechny nemovitosti na území celé obce jeden místní koeficient a to ve výši 2, 3, 4 nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí celá daňová povinnost poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo jednotek, popřípadě jejich souhrny s výjimkou pozemků uvedených v §5 odst. 1 zákona o DZNV.

Obec jako příjemce daně může významně zvýšit výnos daně z nemovitých věcí pomocí místního koeficientu, a to až na pětinasobek. Může jej stanovit k dlouhodobému výnosu daně, ale také jen dočasně na jedno či více zdaňovacích období např. k získání prostředků pro investici. Místní koeficient není zatím příliš používán, protože pro tento účel se nedaří získat podporu občanů. V roce 2014 bylo v České republice 519 obcí s platným místním koeficientem z celkového počtu cca 6250 obcí. Podle Radvana (2012) jsou dva důvody pro nízký počet obcí s místním koeficientem. První důvod je poněkud chybná konstrukce místního koeficientu, který musí být stanoven společně pro veškeré nemovité věci s výjimkou zemědělských pozemků, nikoliv jen pro některé druhy nemovitých věcí. Obce by přitom uvítaly možnost, že by místní koeficient zavedly jen pro stavby využívané pro podnikatelskou činnost a pro rekreační objekty, tedy v případech, kdy by nemusely nadměrnou daní zatěžovat místní rezidenty. Druhý důvod je spíše politický a to z toho důvodu, že představitelé obcí by byli rádi znovu zvoleni a dále se účastnili místního společenského života. Z těchto důvodů nechtějí, aby se výsledná daň znásobila dvakrát, třikrát, čtyřikrát nebo pětkrát i přesto, že by to přineslo potřebné příjmy do obecních rozpočtů.

Jsou i výjimky, kdy obec zavedla místní koeficient, protože jsou na jejich katastrálním území například podniky průmyslové výroby nebo elektrárny, a i když zavedli daň vyšší až o pětinasobek, slibuje místním fyzickým osobám dotace na zvelebování domů, zrušení některým místních poplatků a tak podobně, aby vybranou daň takto vynahradili.

2.8.2 Zdaňovací období §12 c

Zdaňovacím obdobím je kalendářní rok a rozhodný stav je k 1. lednu daného zdaňovacího období. Na změny, které proběhnou během zdaňovacího období, se nepřihlíží.

2.9 Daňové přiznání

První povinnost poplatník splní tím, že podá řádné daňové přiznání do 31. ledna příslušného zdaňovacího období. Řádné daňové přiznání musí mít pravdivě vyplněné všechny požadované údaje o zdaňované nemovité věci, případně uplatní nárok na osvobození od daně a na základě těchto skutečností si sám vyměří daň. Poplatník nemusí podávat daňové přiznání, pokud jej podal v některém z předchozích zdaňovacích období, protože vlastnictví majetku je obvykle dlouhodobé a bylo by zatěžující podávat daňové přiznání každý rok.

Podobně se přistupuje ke změnám okolností v průběhu roku, které nastanou podle §13a odst. 2 zákona o DZNV ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím a byly by zbytečnou zátěží pro poplatníka.

Jedná se o situace, kdy dojde pouze,

- a) „ke změně sazeb daně,
- b) ke snížení nebo zvýšení průměrné ceny půdy přiřazené ke stávajícím jednotlivým katastrálním územím podle §5 odst. 1,
- c) ke stanovení nebo ke změně koeficientu podle §6 odst. 4, §11 odst. 3 a 4 nebo §12,
- d) ke zrušení osvobození od daně, jestliže tak obec stanoví obecně závaznou vyhláškou podle §4 odst. 1 písm. v) nebo uplynutím zákonem stanovené lhůty a předmět daně není ani částečně osvobozen od daně z jiného důvodu, nebo
- e) ke změně místní příslušnosti.

Poplatník pak není zavázán podat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání ani sdělit tyto změny. Vyměření daně se uskuteční podle výše poslední známé daně upravené o změny podle písmen a) až e).“

Ve všech ostatních případech má poplatník povinnost podat daňové přiznání. Týká se to i změny způsobu stanovení základu daně u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb. Mezi další případy změn, kdy musí poplatník podat daňové přiznání, patří:

- změna předmětu daně ze staveb
- ztráta nároku na osvobození od daně z nemovitých věcí, z důvodu nedodržení podmínek
- vznik nároku na osvobození (nepovinné)
- a další změny rozhodné pro vyměření daně.

Když dojde k některým změnám a poplatníkovi nastane povinnost podat přiznání, záleží na něm, zda podá zcela nové nebo pouze dílčí daňové přiznání.

Pokud má nemovitá věc více poplatníků mající vlastnická práva nebo jiná práva, a tito poplatníci si nezvolí společného zmocněnce, tak se za něj považuje poplatník, který podá daňové přiznání.

Každý spoluvlastník má povinnost podat daňové přiznání za svůj spoluvlastnický podíl, jestliže alespoň jeden ze spoluvlastníků toto přiznání podal ve lhůtě do 31. ledna zdaňovacího období. V tomto případě spoluvlastník přiznává a platí daň ve výši svého podílu na celkové dani. Správce daně vyměří daň z moci úřední, jestli některý spoluvlastník nemovité věci daňové přiznání nepodá, a to bez předchozí výzvy aby podal daňové přiznání.

Zda se změnila práva poplatníka ať už vlastnická nebo jiná ke všem nemovitým věcem v území obvodu téhož správce nebo tyto nemovité věci zanikly v průběhu zdaňovacího období, je poplatník povinen nahlásit tuto změnu správci daně do 31. ledna následujícího zdaňovacího období. Dojde-li ke změně ostatních údajů, které jsou uvedeny v daňovém přiznání je povinnost poplatníka oznámit tyto změny správci daně do 30 dnů od dne, kdy nastaly.

Pokud poplatník daňové přiznání nepodá, je obvykle vyzván správcem daně, aby tak učinil, a za tímto účelem stanoví lhůtu. Jestliže ani po stanovené lhůtě poplatník nesplní svojí povinnost, správce daně může vyměřit daň sám podle pomůcek. Daň nelze vyměřit ani doměřit po uplynutí tří let od konce zdaňovacího období, v němž poplatníkovi vznikla daňová povinnost nebo v němž vznikla daňová povinnost, aniž by současně vznikla poplatníkovi povinnosti podat daňové přiznání. Byl-li před uplynutím tříleté lhůty proveden úkon směřující k vyměření daně nebo jejímu dodatečnému stanovení, běží tříletá lhůta znova od konce roku, v němž byl o tomto úkonu daňový poplatník zpraven. Nejpozději do deseti let od konce zdaňovacího období, v němž vznikla povinnost podat přiznání nebo vznikla daňová povinnost, aniž by byla povinnost podat daňové přiznání, lze vyměřit a doměřit daň,

2.10 Placení daně

Podle § 15 zákona o DZNV je splatná daň z nemovitých věcí

- a) „u poplatníků daně podnikajících v zemědělské výrobě a chovu ryb ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období,
- b) u ostatních subjektů daně ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období.“

Částka roční daně, která nepřesáhne 5000,- Kč, je splatná najednou nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. Daň lze zaplatit najednou i při vyšší částce také do 31. května. Činí-li daň z nemovitých věcí nacházející se v obvodu územní působnosti jednoho správce méně než 30 Kč a není-li stanoveno jinak, poplatník podá daňové přiznání, daň se vyměří, ale nepředepíše se. U poplatníka, který podle §13 odst. 5 podává daňové přiznání za spoluvlastnický podíl na dani z nemovitých věcí nebo mu je podle § 13 odst. 5 nebo 8 vyměřena daň ve výši spoluvlastnického podílu na dani z nemovitých věcí z moci úřední, a nejedná-li se o podíly od daně zcela osvobozené, méně než 50 Kč, je daň z nemovitých věcí 50 Kč.

Daň z nemovitých věcí nacházející se na území České republiky se může zaplatit na příslušný účet správce daně prostřednictvím držitele poštovní licence, konkrétně České

pošty, s. p., nebo bezhotovostním převodem z účtu prostřednictvím banky nebo také přímo na pokladně finančního úřadu osobě, která je pověřena správcem daně výhradně přijímat platby v hotovosti. Méně obvyklý a však možný způsob platby je úhrada přeplatkem na jiné dani.

Jestliže správce daně provede dodatečné vyměření daně, vznikne poplatníkovi povinnost uhradit penále, které činí 20 % z částky dodatečně vyměřené daně. Daňový subjekt dostane vyrozumění od správce daně o vzniku povinnosti uhradit penále v dodatečném platebním výměru.

Poplatníkovi však nemusí vzniknout jen nedoplatek, ale může mu vzniknout i přeplatek. Daňovým přeplatkem se rozumí, podle § 154 odst. 1 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, částka, o kterou úhrn plateb a vrátek na kreditní straně osobního daňového účtu převyšuje úhrn prepisů a odpisů na debetní straně osobního daňového účtu.

2.11 Pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí

Jak už je uvedeno v úvodu, daň z nemovitých věcí se řadí mezi daně místní. Místní daň se charakterizuje možností ovlivnit jednotlivé prvky vybíraných daní a poplatků v obci. Jestliže se obec rozhodne k určité změně u některé z místních daní, např. zavést nebo zrušit na svém území některý místní poplatek, případně upravit některý z prvků daně nemovitých věcí, musí tak učinit formou obecně závazné vyhlášky. Vyhláška však nesmí překračovat zákonné zmocnění.

U daně z nemovitých věcí mají obce mnohem omezenější rozsah oprávnění, a to jak při srovnání s regulací místních poplatků, tak daně z nemovitých věcí v jiných zemích. V zahraničních úpravách nalezneme mnohem širší oprávnění obcí, co se týče možností stanovovat jednotlivé prvky daní z nemovitých věcí, tak aby bylo dosaženo jejich ekonomické samosprávy. Obce zde mohou upravovat hlavně základ daně i sazbu daně. V České republice se stále na daň z nemovitých věcí nazírá jako na daň s celostátní působností, regulovanou hlavně zákonnými předpisy. Obce mohou provádět pouze dílčí úpravy.

Obecně závaznou vyhláškou může obec osvobodit od daně nemovitosti dotčené živelnou pohromou, a to nejdéle na dobu 5 let. Dále může pomocí vyhlášky osvobodit některé zemědělské pozemky jako je orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady a trvalé travní porosty. V praxi se tato vyhláška moc nevyskytuje, jelikož malé obce si nemohou dovolit přijít o příjem z této daně a ve velkých městech není moc zemědělských pozemků.

Více než osvobození od daně, obec využívá možnosti korekce či zavádění některých koeficientů, které mění sazbu daně. Základní koeficient nebo jak nazývá Radvan (2011)

polohová renta je stanovena zákonem, avšak obce mohou tímto koeficientem nakládat, tak že jej pomocí obecně závazné vyhlášky sníží o jednu až tři kategorie nebo zvýší o jednu kategorii. Polohová renta je použitelná jen pro některé druhy nemovitých věcí: stavební pozemky, obytné domy, stavby tvořící příslušenství k obytným domům, jednotky a samostatné nebytové prostory nesloužící k podnikání nebo jako garáže.

U těch nemovitých věcí kde nejde využít koeficient polohové renty, může být využit obecní koeficient. Používá se u staveb pro individuální rekreaci a u rodinných domů pro individuální rekreaci, u staveb, které plní doplňkovou funkci ke stavbám pro individuální rekreaci a k rodinným domům užívaným pro individuální rekreaci, u garáže, u stavby užívané pro podnikatelskou činnost a o samostatné nebytové prostory využívané pro podnikatelskou činnost nebo jako garáž. Zavádí se také pomocí obecně závazné vyhlášky a je možné jej zavést pro některé nebo pro všechny výše uvedené nemovité věci, vždy však na celé území obce. Hodnota koeficientu je 1,5 a násobí se jím sazba daně.

Třetí možný koeficient je místní koeficient, který je podrobně popsán v podkapitole 2.7.1.

Z výše uvedeného textu je vidět, že obcím je zákonnou právní úpravou přisouzena řada příležitostí rozhodovat o dani z nemovitých věcí. Přesto při porovnání se zahraničím, zjistíme, že možnost ovlivnit daň může být ještě širší než doposud.

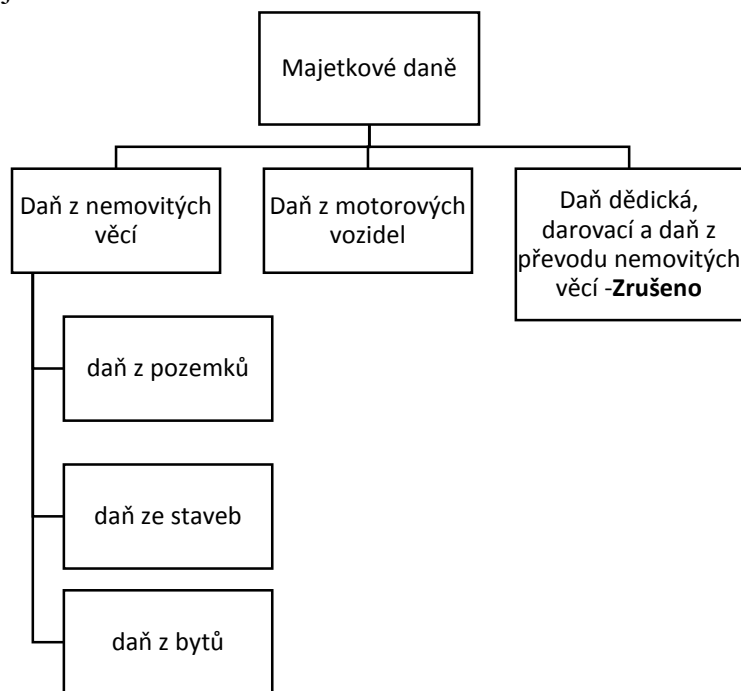
3. Daň z nemovitých věcí Slovenské republiky

Zákon č. 582/2004 Z.z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady upravuje daň, ktorou tvorí daň nemovitých věcí, daň za psa, za užívání veřejného prostranství, za ubytování, daň za prodejní automaty, za nevýherní hrací přístroje, daň za vjezd a pobytu motorového vozidla v historické části města a daň za jaderné zařízení. Předtím, než bude charakterizována daň z nemovitých věcí, která je tvořena daní z pozemků, staveb a bytů, je v kapitole 2. 1. popsána majetková daň, do které se řadí i daň z nemovitých věcí.

3.1 Majetkové daně Slovenské republiky

Slovenská republika má v Evropské unii jedny z nejnižších majetkových daní. V roce 2004 proběhla reforma, která zrušila daň dědickou a darovací. V roce 2005 byla zrušena i daň z převodu nemovitostí. Zrušení těchto tří daní výrazně přispělo ke zjednodušení daňového systému a snížení státní administrativy. Přitom na státní rozpočet to mělo jen nízký vliv. Tyto kroky jsou světovými analytickými společnostmi hodnoceny kladně a slovenský daňový systém je považován za jeden z nejmodernějších v Evropě. Vše to vedlo k nemalému přílivu zahraničních investic do země.

Scéma č. 2.11.1 Majetkové daně v SR



Vlastní zpracování

Daň z motorových vozidel – předmětem této daně je vozidlo, které je registrované ve Slovenské republice a použije se na podnikání nebo jinou samostatně výdělečnou činnost; daňová povinnost na motorové vozidlo vzniká prvním dnem v měsíci, ve kterém se stalo předmětem daně; poplatníkem je fyzická nebo právnická osoba nebo také její organizační složka zapsaná v obchodním rejstříku; základem daně u osobního automobil je zdvihový objem motoru v cm³, u užitkových vozidel je to celková hmotnost v tunách a počet náprav; sazbu daně si určuje vyšší územní samosprávný celek všeobecně závazným nařízením, která nesmí být nižší než je minimální sazba daně daná v příloze č. 1 k zákonu č. 361/ 2014 Z. z.; poplatník je povinen platit čtvrtletní zálohy jestli jeho předpokládaná daň u jednoho správce přesáhne 700 eur, ale nepřesáhne 8 300 eur, pokud přepokládá, že přesáhne částku 8 300 eur je povinen platit měsíční splátky, jestliže se předpokládá, že daň nepřekročí 700 eur, poplatník nemusí platit zálohy; poplatník je povinen doplatit daň, pokud je vypočtená daň vyšší než zaplacené zálohy na dani a to ve lhůtě pro podání daňového přiznání; může nastat i opačný případ, když jsou zálohy vyšší než vyměřená daň, vzniká tak příplatek, který se použije podle zvláštního předpisu § 79 zákona č. 563/ 2009 Z.z.

Daň z nemovitých věcí SR upravuje zákon č. 582/2004 2004 Z.z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Mezi místní daně nepatří jen daň z nemovitých věcí, ale také daň za psa, daň za užívání veřejného prostranství, daň za ubytování, daň za prodejní automaty, daň za nevýherní hrací přístroje, daň za vjezd a setrvání motorového vozidla v historické části města, daň za jaderné zařízení a daň z motorových vozidel.

MDMP se dělí na daň z pozemků, daň ze staveb a na daň z bytu a nebytových prostor v bytovém domě.

Od 15. října 2014 vstoupila platnost novela zákona o místních daních (č. 268/ 2014 Sb.), ale skutečně začala platit od ledna tohoto roku. Některé změny jsou zmíněny v podkapitolách.

3.2 Struktura daňových příjmů ve Slovenské republice

Pro podání ucelených informací k dani z nemovitých věcí je v této kapitole uveden procentuální rozbor celkových daňových příjmů Slovenské republiky za rok 2014.

Daňová soustava ve Slovenské republice je tvořena těmito daněmi:

1) Přímé daně

- Daň z příjmů fyzických osob

- Daň z příjmů právnických osob

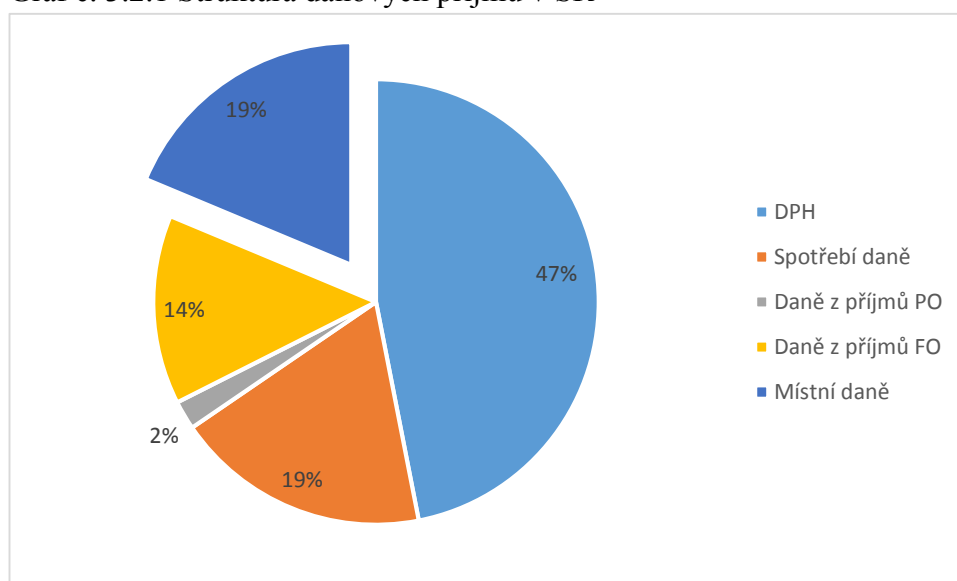
2) Nepřímé daně

- Daň z přidané hodnoty
- Spotřební daň

3) Místní daně

- Daň z nemovitých věcí
- Daň za psa
- Daň za užívání veřejného prostranství
- Daň za ubytování
- Daň z výherních automatů
- Daň z nevýherní hrací automaty
- Daň za vjezd a setrvání motorového vozidla v historické části města
- Daň za jaderné zařízení
- Poplatek za komunální odpad
- Daň z motorových vozidel

Graf č. 3.2.1 Struktura daňových příjmů v SR



Vlastní zpracování - zdroj <http://www.rozpocet.sk/>

Jak je z grafu patrné daňový příjem z daně z nemovitých věcí nejde z veřejně dostupných dat přímo určit, jelikož je zahrnut pod celkovou kategorii místní daně. Místní daň je sice v tomto grafu zakomponována, ale ve skutečnosti ji spravují obce. Největší položku tvoří daň z přidané hodnoty, tak jako v České republice.

3.3 Předmět daně z nemovitých věcí

V této kapitole je výčet nemovitých věcí, které jsou či nejsou podle zákona o MDMP předmětem daně neboli nemovité věci, které podléhají zdanění.

3.3.1 Předmět daně z pozemků

Podle § 6 odst. 1 jsou předmětem daně pozemky na území Slovenské republiky. Mezi tyto pozemky patří orná půda, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travní porosty, zastavěné plochy, nádvoří a ostatní plochy, zahrady, lesní pozemky, na kterých jsou hospodářské lesy, rybníky s chovem ryb a ostatní hospodářsky využívané vodní plochy, a v neposlední řadě stavební pozemky.

Pozemky se zahrnují do příslušné skupiny podle katastru nemovitostí, který určí, do jaké skupiny pozemek patří, jestliže není v §6 odst. 4 ustanoveno jinak. Pouze u lesního pozemku určuje kategorii lesa program starostlivosti o lesy.

Předmětem daně z pozemku nejsou podle § 6 odst. 2

- části zastavěných ploch a nádvoří, které jsou zastavěné stavbami a které jsou předmětem daně ze staveb nebo z bytů.
- pozemky, na kterých jsou postavené pozemní komunikace.

3.3.2 Předmět daně ze staveb

Předmět daně ze staveb se člení podle zákona o MDMP § 10 odst. 1 a to na:

- a) „stavby určené k bydlení a malé stavby, které k nim mají doplňkovou funkci,
- b) stavby na hospodářskou produkci, skleníky, stavby využívané na skladování vlastní zemědělské produkce, stavby pro vodní hospodářství,
- c) chaty a domy pro individuální rekreaci,
- d) samostatně stojící garáže
- e) stavby hromadných garáží,
- f) stavby hromadných podzemních garáží,
- g) stavby sloužící k energetickému průmyslu nebo stavebnictví,
- h) stavby pro ostatní podnikání, a stavby související s podnikáním a výdělečnou činností,
- i) a ostatní stavby.“

Aby stavba byla předmětem daně, musí mít jedno nebo více nadzemních anebo podzemních podlaží. Jejich části musí být spojené ze zemí pevným základem anebo jsou podle novelizace pouze ukotveny pilotami. Žádný vliv na daňovou povinnost nemá skutečnost, že se stavba přestala užívat.

Stavby s byty nebo nebytovými prostory, které jsou předmětem daně z bytu, nejsou předmětem daně ze staveb. Dále mezi předměty daně ze staveb nepatří stavby přehrad, vodovodů, kanalizace, rozvod tepelné energie a zařízení pro ochranu před povodněmi.

Účel využití stavby k 1. lednu zdaňovacího období je rozhodující pro zařazení stavby podle § 10 odst. 1. zákona o MDMP.

3.3.3 Předmět daně z bytů

Předmětem daně z bytů v bytovém domě, ve kterém je alespoň jeden byt nebo nebytový prostor ve vlastnictví fyzické nebo právnické osoby, jsou byty a nebytové prostory dle §14 zákona o MDMP.

Jestliže se byt nebo alespoň část bytu v bytovém domě, který se k 1. lednu zdaňovacího období využívá na jiný účel než na bydlení, se za účely tohoto zákona považuje za nebytový prostor.

3.4 Poplatníci daně

Stejně jako v České republice je i ve Slovenské republice osobou povinnou platit daň z nemovitých věcí v zásadě vlastník nemovité věci.

3.4.1 Poplatník daně z pozemků

Poplatníkem daně z pozemků podle §5 je vlastník pozemku, správce pozemku ve vlastnictví státu, správce pozemku ve vlastnictví obce anebo správce pozemku ve vlastnictví vyššího územního celku, který je zapsaný v katastru nemovitostí. Dále může být poplatníkem z pozemků fyzický nebo právnická osoba, které byly přidělené náhradní pozemky na obhospodařování vyčleněné z půdního fondu užívaného právnickou osobou až do vykonání pozemkových úprav. Nájemce může být poplatníkem, pokud nájemní vztah trvá nebo má trvat nejméně 5let a nájemce je zapsaný v katastru nemovitostí, má v nájmu pozemky spravované Slovenským pozemkovým fondem anebo má v nájmu náhradní pozemky.

V případě, že poplatníka nelze určit dle §5 odst. 1 a 2, je poplatníkem osoba, která pozemek skutečně používá.

U pozemku ve spoluvlastnictví více poplatníků, jsou poplatníci všichni dle výše svého podílu spoluvlastnictví. Jestli se všichni spoluvlastníci dohodnou, může je zastupovat jeden z nich a ostatní spoluvlastníci ručí do výšky svého podílu na dani.

Poplatníkem u pozemku v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů, jsou oba manželé, kteří ručí společně a nerozdílně.

3.4.2 Poplatník daně ze staveb

U daně ze staveb je také poplatníkem vlastník stavby, správce stavby ve vlastnictví státu, ve vlastnictví obce anebo správce stavby ve vlastnictví vyššího územního celku jako u daně z pozemku.

U staveb spravovaných Slovenským pozemkovým fondem, které jsou v nájmu je poplatníkem dle § 9 odst. 2 nájemce.

Jestliže poplatníka nemůžeme určit podle výše napsaných odstavců, je poplatníkem fyzická nebo právnická osoba, která stavbu skutečně užívá.

U Stavby ve spoluvlastnictví kde je více poplatníků, je poplatníkem každý spoluvlastník podle svého spoluvlastnického podílu. Spoluvlastníci se mohou dohodnout a zvolit si zástupce, který je bude zastupovat a ostatní za daň ručí do výšky svého podílu na dani.

Poplatníkem u stavby v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů, jsou poplatníci oba manželé, kteří ručí za daň společně a nerozdílně.

3.4.3 Poplatník daně z bytů

U daně z bytů a nebytových prostor jsou poplatníci stejní jako u daně ze staveb. Poplatníci daně z bytů jsou uvedeni v zákoně o MD v §13.

Vlastník bytu nebo nebytového prostoru je poplatníkem daně. Dále je poplatníkem správce bytu nebo nebytového prostoru ve vlastnictví státu, ve vlastnictví obce nebo ve vlastnictví vyššího územního celku.

Jak jsou byty nebo nebytové prostory ve spoluvlastnictví, poplatníci je každý spoluvlastník a to do výše svého spoluvlastnického podílu. Jestliže se všichni spoluvlastníci dohodnou, mohou si zvolit jednoho z nich, aby je zastupoval. Ostatní spoluvlastníci za daň ručí do výše svého podílu na dani.

U bytu nebo nebytového prostoru v bezpodílovém spoluvlastnictví manželů, jsou poplatníkem oba manželé a ručí za daň společně a nerozdílně.

3.5 Základ daně z nemovitých věcí

Základ daně nemovité věci je na Slovensku tvořen dvěma způsoby, buď výměrou v m² anebo výměrou nemovité věci v m², která se vynásobí hodnotou půdy danou zjištěnou v předpise o stanovení všeobecné hodnoty nemovité věci. Tuto hodnotu si obec může upravit v obecně závazné vyhlášce. V podkapitolách je uvedeno kdy použijeme určitý způsob pro zjištění základu daně.

3.5.1 Základ daně z pozemků

Základ daně u orné půdy, chmelnic, vinic, ovocných sadů a trvalých travních porostů je hodnota pozemku bez porostu, která se určí vynásobením výměrou pozemku v m² a hodnoty půdy za 1m² vedené v příloze č. 1 v zákoně o MD.

U zahrad, zastavěných ploch, nádvoří, ostatních ploch a stavebních pozemků je základem daně také hodnota pozemku, která se určí vynásobením výměrou v m² a hodnoty půdy za 1m² uvedené v příloze č. 2 v zákoně o MD.

Hodnota pozemků u hospodářských lesů, rybníků s chovem ryb a ostatních využívaných vodních ploch je bez porostu určena vynásobením výměry pozemku v m² a hodnoty pozemku na 1m² podle předpisu o stanovení všeobecné hodnoty majetku.

Nově pro zdaňovací období 2015 je v zákoně o MDMP v § 7 vložen odstavec 4. to znamená, že je majitelům některých staveb vyměřena nová daň, která se platí z pozemků, na kterých se nachází transformační stanice nebo prodejní stánek k prodeji výrobků a poskytování služeb. Hodnota pozemku je určena vynásobením skutečné výměry transformační stanice nebo prodejního stánku v m² a hodnoty pozemku za 1 m² uvedeném zákoně o MDMP v příloze č. 2 pro stavební pozemky.

3.5.2 Základ daně ze staveb

Výměra zastavěné plochy v m² je základem daně ze staveb. Zastavěnou plochou rozumíme půdorys stavby na úrovni nejrozsáhlejší nadzemní části stavby. Přecházející část střešní konstrukce se do zastavěné plochy nepočítá. Jelikož je nově zaveden předmět daně u svateb a to hromadné podzemní garáže je i základ daně vymezen samostatně i když je stejný jako u jiných staveb. Tudíž základem je výměra zastavěné plochy v m² a to v nejrozsáhlejší podzemní části stavby.

3.5.3 Základ daně z bytů

Určení základu daně z bytů je nejjednodušší, jelikož je to výměra bytu nebo nebytového prostoru v m².

3.6 Sazba daně z nemovitých věcí

Na rozdíl od obcí v České republice si Slovenské obce mohou dle obecně závazné vyhlášky upravovat sazby daně. A to jak pro všechny tak i pro jednotlivé druhy nemovitých věcí.

3.6.1 Sazba daně z pozemků

Roční sazba daně z pozemků je 0,25%, ale tuto sazbu může správce daně snížit nebo zvýšit dle místních podmínek v obci, v jednotlivých částech nebo na jednotlivých katastrálních územích a to s účinností od 1. ledna.

3.6.2 Sazba daně ze staveb

Za každý a to i načatý m² zastavěné plochy je roční sazba 0,033 eura. Správce daně však může pomocí všeobecným závazným nařízením podle místních podmínek v obci, v jednotlivé části nebo v jednotlivém katastrálním území snížit nebo zvýšit roční sazbu s účinností od 1. ledna daného zdaňovacího období. Dále může určit různé sazby daně pro jednotlivé druhy staveb dle § 10 odst. 1. Takto určená roční sazba daně ze staveb nesmí přesáhnout deseti násobek nejnižší sazby roční sazby určené správcem daně ve všeobecném závazném nařízení.

U staveb, které mají více podlaží, může správce daně všeobecným závazným nařízením určit příplatek za podlaží v částce nejvíc 0,33 eur za každé další podlaží kromě prvního nadzemního podlaží. Za podlaží se považuje část vnitřního prostoru stavby vymezená podlahou a stropní konstrukcí. Dále se za podlaží podle zákona považuje podlaží, které nemá úroveň podlahy anebo její část nižší než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,00 m po obvodu stavby.

Stavba sloužící k více účelům, na které jsou určeny různé sazby daně a příplatek za podlaží, se poměrná část základu učí jako poměr podlahové plochy části stavby využívané na jednotlivé účely využití k celkové podlahové ploše stavby.

3.6.3 Sazba daně z bytů

Sazba daně za rok je 0,033 eur za každý a to i načatý m² podlahové plochy bytu a nebytového prostoru. Jak tomu je u sazby daně z pozemků i ze staveb je i u sazby daně z bytů možnost, že správce daně sníží nebo zvýší sazbu všeobecně závazným nařízením podle místních podmínek v obci, její jednotlivé části nebo v jednotlivém katastrálním území., s účinností od 1. ledna příslušného zdaňovacího období.

Správce daně může stanovit různou roční sazbu daně z bytů a nebytových prostor určených k různým účelům v bytovém domě. Takto ustanovená sazba daně v bytovém domě nesmí přesáhnout deseti násobek nejnižší roční sazby ustanovený ve všeobecném závazném nařízení.

3.7 Společná ustanovení

V této kapitole jsou popsány ustanovení, které se týkají jak daně z pozemků tak daně ze staveb a daně z jednotek a nebytových prostor.

3.7.1 Osvobození od daně a snížení daně

Pozemky, stavby, byty a nebytové prostory, které podléhají osvobození od daně, jsou přesně uvedeny v zákoně MDMP §17 odst. 1. Kromě uvedených případů v zákoně, může správce ustanovit ve všeobecně závazné vyhlášce osvobození od daně i další pozemky, stavby a byty.

V §17 odst. 2 a 3 zákona o MDMP jsou uvedeny pozemky, stavby a byty, u kterých může správce daně snížit daň nebo je osvobodit od daně. Uskuteční tak všeobecně závaznou vyhláškou.

Jestliže správce daně ustanoví snížení daně nebo osvobození od daně, tak poplatník, který má na toto ustanovení nárok musí podat žádost o osvobození nebo snížení daně ustanovené ve všeobecně závazné vyhlášce do 31. ledna.

3.7.2 Vznik a zánik daňové povinnosti

Poplatníkovi, který se stal vlastníkem, správcem, nájemcem nebo uživatelem nemovité věci, která je předmětem daně, vzniká daňová povinnost 1. ledna zdaňovacího období následujícím po zdaňovacím období, ve kterém se stal poplatníkem. Daňová povinnost zaniká 31. prosince zdaňovacího období, ve kterém poplatníkovi zanikne právo vlastníka, správce, nájemce nebo uživatele nemovité věci.

Na vyměření daně z nemovité věci je rozhodující stav k 1. lednu zdaňovacího období. Ke změnám, které nastanou v průběhu zdaňovacího období a jsou rozhodující pro daňovou povinnost, se nepřihlíží. Pokud je však nemovitá věc získána vydražením v průběhu roku, tak daňová povinnost nastává prvním dnem měsíce následujícího po dni, ve kterém se vydražitel stal vlastníkem nemovité věci anebo prvním dnem měsíce následujícího po dni schválení příklepu soudu. Daňová povinnost zaniká, při zániku vlastnických práv posledním dnem měsíce, ve kterém zaniklo vlastnické právo k vydražené nemovité věci.

Při zdědění nemovité věci vzniká daňová povinnost prvním dnem měsíce následujícího po dni, ve kterém se dědic stal vlastníkem nemovité věci na základě osvědčení o dědictví anebo rozhodnutí o dědictví.

3.8 Daňové přiznání

Daňový poplatník je povinen podat daňové přiznání z nemovitých věcí do 31. ledna toho zdaňovacího období, ve kterém mu vzniká daňová povinnost. Poplatník není povinen podat daňové přiznání, pokud je pozemek, stavba, byt anebo nebytový prostor v bytovém domě osvobozený od daně podle § 17 odst. 1 písm. a) a b).

Jestliže poplatník nabyde nemovitou věc vydražením nebo dědictvím v průběhu zdaňovacího období, je povinen podat daňové přiznání do 30 dnů od vzniku daňové povinnosti.

Existují 4 druhy daňového přiznání: přiznání, dílčí přiznání, dodatečné přiznání a opravné přiznání. Přiznání podává poplatník, když jej v obci podává poprvé. Dílčí přiznání podává poplatník, který již podal přiznání k dani v předešlém zdaňovacím období, a vznikla mu nová daňová povinnost nebo nastala nová skutečnost, která má vliv na vyměření daně. Dodatečné přiznání se podává, jestliže poplatník zjistí, že v přiznání uvedl špatné údaje a to nejpozději do 4 let od konce roku, v něm nabyla povinnost podat přiznání k dani z nemovitých věcí. A poslední opravné přiznání, opravuje přiznání k dani, ještě než uplyne lhůta pro podání přiznání. Pro vyměření daně je potom rozhodující podané opravné přiznání.

K daňovému přiznání je důležité přiložit přílohy, ty nejčastější jsou dědická osvědčení, kolaudační rozhodnutí, smlouvy o převodu nemovité věci, darovací smlouvy a další.

Daňové přiznání je nutné podat do 31. ledna, pokud se tak neučiní, může poplatník dostat od obce pokutu od 5 do 3 000 eur, maximálně do výše stanovené daně. Jestli poplatník nepodá přiznání ani po výzvě správce daně, může správce uložit pokutu od 10 do 3 000 eur, maximálně do výše vyměřené daně.

3.9 Placení daně

Novela zákona změnila podmínky placení daně. Dříve byla splatnost vyměřené daně do 31. března běžného zdaňovacího období nebo správce daně mohl obecně závaznou vyhláškou určit placení daně ve splátkách, přičemž první splátka byla splatná v termínu do 31. března. V zákoně o MDMP bylo placení daně z nemovitých věcí uvedeno v § 21, byl však zrušen předpisem Z. z. 460/ 2011 s účinností od 1. prosince 2012. Tento § byl nahrazen § 99g.

V roce 2014 byl § 99g novelizován, což pro zdaňovací období 2015 platí dle zákona o MDMP, že vyměřená daň z nemovitých věcí je splatná do 15 dnů ode dne nabytí právoplatnosti rozhodnutí. Správce daně může určit placení daně z nemovitých věcí ve splátkách, pokud je vyměřená daň vyšší než 33 000 eur. Správce daně určí placení této daně nejméně ve dvou rovnoměrných splátkách. Tyto splátky jsou splatné ve lhůtách určených správcem daně.

Poplatník, ale může vyměřenou daň, která byla rozhodnutím správcem daně určená ve splátkách, zaplatit najednou a to v dřívější lhůtě splatnosti první splátky

3.10 Pravomoc obcí v rámci daně z nemovitých věcí

Zákon o MDMP se výrazně dotknul pravomocí obcí. V tabulce č. 3.8.1 je zobrazeno, které kompetence má možnost obec vymežit.

Tabulka č. 3.10.1 Pravomoc obce

		Zákon č. 582/ 2004 Z. z.
Daň z pozemků	Předmět daně	x
	Základ daně	Ano
	Sazba daně	Ano
	Osvobození od daně	Ano
Daň ze staveb	Předmět daně	x
	Základ daně	x
	Sazba daně	Ano
	Osvobození od daně	Ano
Daň z jednotek a nebytových prostor	Předmět daně	x
	Základ daně	x
	Sazba daně	Ano
	Osvobození od daně	Ano

Vlastní zpracování podle zákona o MDMP (2015)

Jak je v přehledu vidět, zákon nepovoluje možnost vymežit nebo upravit předmět daně. V případě sazby a osvobození od daně, je tato možnost u všech částí daně z nemovitých věcí. Zatím co u základu daně je možnost úpravy pouze u daně z pozemků, a to z toho důvodu, že se určuje na základě součinu výměry pozemku v m² hodnotou pozemku, kterou se rozumí:

- hodnota pozemku uvedená v příloze č. 1 podle zákona o MDMP
- hodnota pozemku uvedená v příloze č. 2 podle zákona o MDMP

Tyto hodnoty však může obec změnit a vymezené hodnoty pozemků, podle kterých obec upravuje základ daně, jsou ustanoveny v obecně závazné vyhlášce. Přehledně je to vyobrazeno v tabulce č. 3.10.2.

Tabulka č. 3.10.2. Hodnota pozemku

Druh pozemku	Hodnota pozemku	Pravomoc obcí
Orná půda, vinice ovocné sady, chmelnice	Příloha č. 1	Ano
Trvalé travní porosty	Příloha č. 1	Ano
Zahrady	Příloha č. 2	Ano
Lesní pozemky s hospodářskými lesy	Předpis č. 492/ 2004 Z. z.	x
Rybník s chovem ryb	Předpis č. 492/ 2004 Z. z.	x
Zastavěná plocha a nádvoří	Příloha č. 2	Ano
Stavební pozemky	Příloha č. 2	Ano
Ostatní plochy	Příloha č. 2	Ano

Vlastní zpracování podle zákona o MDMP (2015)

Slovenská republika nemá koeficient podle počtu obyvatel, ale využívá počet obyvatel při stanovení základu daně z pozemků, u kterých se hodnota pozemku určovala přílohou č. 2 v zákoně o MDMP. Z toho vyplývá, že obce nemají tuto pravomoc, jako v České republice, za to mohou obecně závaznou vyhláškou snížit nebo zvýšit sazbu daně s přihlédnutím k místním podmínkám dané obce. Každá část daně z nemovité věci má zákonem stanovenou horní hranici pro zvyšování sazby. Tato hranice je dána:

- u daně z pozemků je stanovena horní hranice pro hospodářské lesy, rybníky s chovem ryb a ostatní vodní plochy využívané pro hospodářství, která nesmí přesáhnout 10- násobek roční sazby, která je 0,25%,
- u ostatních pozemků dle § 6 odst. 1 písm. a)- c) a e) nesmí překročit 5- násobek roční sazby,
- u pozemku, který je funkčně spojený se stavbou jaderného zařízení má nejvyšší hranici 2,5 %, což je 100- násobek roční sazby,
- u daně ze staveb nesmí překročit 10- násobek nejnižší roční sazby,
- u daně z jednotek a nebytových prostor nesmí roční sazba překročit 10- násobek roční sazby stanovené zákonem.

4. Analýza daně z nemovitých věcí

V této kapitole je teoretická část převedena do praxe. Na základě provedených analýz, jsou navrženy změny, které by obce v České republice, případně Česká republika mohla zavést pro efektivnější zdanění nemovitých věcí.

4.1 Srovnání daní z nemovitých věcí v ČR a SR

Tabulka č. 4.1.1 Srovnání daní z nemovitých věcí v ČR a SR

		Česká republika	Slovenská republika
Daň z pozemků	Předmět daně	pozemky na území české republiky evidované v katastru nemovitostí	pozemky na území slovenské republiky
	Základ daně	výměra nebo výměra násobená průměrnou cenou půdy	hodnota majetku na 1 m ²
	Sazba daně	procentuální nebo pevná daná zákonem podle typu pozemku	procentuální pro všechny pozemky (025 %)
	Výpočet	základ daně x sazba daně	základ daně x sazba daně
Daň ze staveb	Předmět daně	budova podle katastrálního zákona, inženýrská stavba	stavby na území slovenské republiky
	Základ daně	výměra zastavěné plochy v m ²	výměra zastavěné plochy v m ²
	Sazba daně	pevná daná zákonem podle typu stavby	pevná pro všechny stavby (0,033 eur = 0,90 Kč)
	Zvýšení sazby	o každé další nadzemní patro (0,75 Kč)	za každé další podlaží (0,33 eur = 9,5 Kč)
	Výpočet	základ daně x sazba daně	základ daně x sazba daně
Daň z jednotek a nebytových prostor	Předmět daně	jednotka, nebytový prostor	jednotka nebo nebytový prostor v bytovém domě
	Základ daně	výměra podlahové plochy v m ²	výměra podlahové plochy v m ²
	Sazba daně	pevná daná zákonem podle typu jednotky nebo nebytového prostoru	pevná daná zákonem podle typu jednotky a nebytového prostoru (0,033 eur = 0,90 Kč)
	Výpočet	základ daně x sazba daně	základ daně x sazba daně
Pravomoc obcí		zavedení místního koeficientu, úprava koeficientu podle počtu obyvatel	zvýšení nebo snížení sazeb daně

Vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky je patrné, že daň z nemovitých věcí České republiky a Slovenské republiky se z teoretického pohledu tolik neliší. Největší rozdíl se týká sazeb daně, které má Slovenská republika dle zákona velice nízké a jednotné pro všechny typy pozemků (0,25 %), staveb (0,033 eur), jednotek a nebytových prostor (0,033 eur). Slovenské obce však s touto sazbou mohou manipulovat a ve výsledku může být vyměřená daň vyšší než v České republice. Obce v České republice si mohou výši daně upravovat pouze pomocí koeficientů, které se týkají určitých skupin nemovitých věcí nebo všech nemovitých věcí, což je v některých případech nevhodné.

V praxi by to mohlo vypadat tak, že kdyby si v malé obci v České republice, postavila velká korporátní společnost výrobní haly, obec by si zvýšila příjem do obecního rozpočtu nastavením místního koeficientu 5. Tím by však znásobila pětkrát daň i svým obyvatelům, což by jistě z jejich strany nebylo vnímáno pozitivně. Toto navýšení daně obyvatelům by se dalo eliminovat (alespoň z části) zrušením zavedených místních poplatků, případně vrácení daně v podobně nějaké dotace například na opravu nebo zateplení stavby. Příjem z daně z nemovitých věcí, který by uhradila korporátní společnost, by mohla obec použít na pokrytí výdajů vynaložených na odstranění škod způsobených znečištěním životního prostředí. Ovšem kdyby tato situace nastala na Slovensku, obec by mohla obecně závažnou vyhláškou navýšit sazbu daně pouze na průmyslové stavby, stavby sloužící energetice, stavby sloužící stavebnictví a stavby využívané na skladování vlastní produkce včetně staveb na vlastní administrativu. Tímto ustanovením by se tak pro obyvatele obce nic nezměnilo, ale příjmy do obecního rozpočtu by se přitom navýšily.

Jako další příklad z praxe lze uvést situaci, kdy obec sníží sazbu daně z nemovitých věcí s cílem přilákat, do svého regionu nové korporátní společnosti, které by mohly nabídnout nové pracovní příležitosti pro místní obyvatelé. Tímto krokem si obec sice sníží příjem z daně z nemovitých věcí do veřejného rozpočtu, ale na druhou stranu si zvýší příjem z daně z příjmů fyzických a právnických osob, která v určitém procentu spadá také do obecního rozpočtu. V České republice by se tato situace řešila pouze přes koeficient podle počtu obyvatel, což by nemuselo vést k takovému výsledku jako v případě, kdyby si obec mohla upravit koeficient případně sazbu daně cíleně pro určitý typ stavby a pozemku. Zatím co na Slovensku by obec mohla snížit sazbu daně pouze pro určitý typ stavby, které by se změna týkala.

4.2 Srovnání daní z nemovitých věcí v příkladech

Pro příkladné srovnání daně bylo vybráno město Nový Jičín, které má okolo 23 000 obyvatel a město Brezno s přibližným počtem obyvatel 21 300.

Město Nový Jičín by mělo mít základní koeficient ve výši 2, ale má jej zvýšen o jednu kategorii na 2,5, přitom část města Nový Jičín - Žilina, kterou také použijeme pro srovnání, má základní koeficient snížený o jednu kategorii na 1,6. Místní koeficient nemá město stanoveno. Další koeficienty potřebné pro výpočet daně z nemovitých věcí jsou uvedeny v Obecně závazné vyhlášce č. 4/2011 o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitých věcí (Příloha č. 1)

Pro výpočet daně z nemovitých věcí v městě Brezno se vycházelo z Všeobecne záväzného nariadenie č. 13/2012 o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za predajné automaty a dani zanevýherné hracie prístroje (Příloha č. 2).

Pro přepočtení eura na Kč byl použit kurz ČNB 1 euro = 27,42 Kč k 21. 4. 2015.

4.2.1 Daň z pozemků

Příklad 1. Vzorový stavební pozemek o výměře 165m² se zahradou o výměře 545m². Cena pozemku za m² podle §5 odst. 1 a 2 zákona o DZNV je na území Nový Jičín – Žilina 4,23 Kč.

Tabulka č. 4.2.1 Daň z pozemku - Nový Jičín Žilina

	Stavební pozemek	Zahrada
Výměra	165 m ²	545 m ²
Cena pozemku za m ² podle §5 odst. 1 a 2	-	4,23 Kč
Základ daně	165 m ²	2306 Kč
Sazba daně	2 Kč	0,75 %
Koeficient	1,6	-
Daň	528 Kč	18 Kč

Vlastní zpracování

Výpočet daně ze stavebního pozemku = základ daně · (sazba daně · koeficient)

Výpočet daně ze zahrady

= (základ daně · cena pozemku) · (sazba daně · koeficient)

Tabulka č. 4.2.2 Daň z pozemku - Brezno

	Stavební pozemek	Zahrada
Výměra (m ²)	165 m ²	545 m ²
Cena pozemku za m ² podle §7 odst. 7	46,47 eur	4,64 eur
Základ daně	7667,55 eur	2528,8 eur
Sazba daně	0,60 %	0,65 %
Daň v eurech	46 eur	16,43 eur
Daň v Kč	1262 Kč	451 Kč

Vlastní zpracování

Výpočet daně ze stavebního pozemku

$$= (\text{základ daně} \cdot \text{cena pozemku}) \cdot \text{sazba daně}$$

$$\textbf{Výpočet daně ze zahrady} = (\text{základ daně} \cdot \text{cena pozemku}) \cdot \text{sazba daně}$$

Z tohoto příkladu vyplývá, že v České republice je danění stavebního pozemku dané přímo zákonem. Obec může ovlivnit daň pouze koeficientem podle počtu obyvatel, a to v případě města Nový Jičín Žilina, tak že je koeficient snížen o jednu kategorii. Cena stavebního pozemku nemá v tomto případě vliv na výši daně, na rozdíl od Slovenské republiky, kdy město Brezno využilo možnosti zvýšit cenu stavebního pozemku z 26,55 eur (podle přílohy č. 2 zákona o MDMP) na 46,47 eur. Dále město Brezno má zvýšenou sazbu daně z 0,25% na 0,60%.

Protože, v městě Brezno byla navýšena jak cenu pozemku, tak sazba daně, ale v České republice se základ daně neupravuje o cenu pozemku, je výsledná daň v Novém Jičíně téměř dvakrát tak nižší než v Breznu.

Co se týče pozemku typu zahrady, je postup výpočtu daně stejný, avšak v Novém Jičíně je zákonem pevně daná jak cena pozemku, tak i sazba daně, zatím co v Breznu využili možnosti změnit jak cenu pozemku, kterou opět zvýšili z 2,65 eur na 4,64 eur, tak i zvýšit sazbu daně z 0,25% na 0,65%. Výrazný rozdíl mezi českou a slovenskou daní je v tomto případě způsoben rozdílnou cenou pozemku, která je na Slovensku výrazně vyšší.

Osvobození od daně z pozemků v České republice musí splňovat určité podmínky, které jsou uvedeny v zákoně o DZNV v §4 a správce daně si nemůže stanovit osvobození v obecně závazné vyhlášce, jako je tomu na Slovensku. Slovenská republika tuto možnost obcím nabízí a tak město Brezno ve vyhlášce stanovuje poskytnutí osvobození od daně z pozemků:

- a) veřejně přístupných parků, prostorů a sportovišť,
- b) pásma hygienické ochrany vodních zdrojů I. a II. stupně,
- c) jejichž hospodářské používání je omezeno vzhledem k jejich umístění v oblasti pásem hygienické ochrany vody II. a III. stupně, nebo vzhledem k jejich poškození ekologickými katastrofami

Veškeré změny jsou uvedeny v obecně závazných vyhláškách.

4.2.2 Daň ze staveb

Příklad 2. Obytný dům o rozloze 165m² se dvěma nadzemními podlažími a garáží o rozloze 61 m², která tvoří příslušenství k obytnému domu.

Tabulka č. 4.2.3 Daň ze staveb - Nový Jičín Žilina

	Obytný dům	Garáž
Výměra	165 m ²	61 m ²
Základ daně	165 m ²	61 m ²
Sazba daně	2 Kč	2 Kč
Zvýšení základní sazby daně podle §11 odst. 2	0,75 Kč	-
Koeficient	1,6	1,6
Daň	726 Kč	193 Kč

*Vlastní zpracování***Výpočet daně z obytného domu**

$$= \text{základ daně} \cdot (\text{sazba daně} + \text{zvýšení sazby}) \cdot \text{koeficient}$$

$$\text{Výpočet daně z garáže} = \text{základ daně} \cdot (\text{sazba daně} \cdot \text{koeficient})$$

Tabulka č. 4.2.4 Daň ze staveb - Brezno

	Obytný dům	Garáž
Výměra	165 m ²	61 m ²
Základ daně	165 m ²	61 m ²
Sazba daně	0,22 eur	0,22 eur
Zvýšení základní sazby daně podle §12 odst. 3	0,07 eur	-
Daň v eurech	47,85 eur	13,42 eur
Daň v Kč	1313 Kč	368 Kč

Vlastní zpracování

$$\text{Výpočet daně z obytného domu} = \text{základ daně} \cdot (\text{sazba daně} + \text{zvýšení sazby})$$

$$\text{Výpočet daně z garáže} = \text{základ daně} \cdot \text{sazba daně}$$

Výpočet daně ze staveb je v obou státech velmi podobný, základ daně se násobí upravenou sazbou daně. V Novém Jičíně je zákonem daná sazba daně zvýšena o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží. Zatímco v Breznu je podle obecně závazné vyhlášky zvýšena sazba daně z 0,033 eur na 0,22 eur, a dále je sazba navýšena o 0,07 eur za každé další nadzemní podlaží.

Daň ze stavby je v městě Brezno vyšší než v Novém Jičíně, protože došlo k navýšení sazby daně. V České republice možnost zvýšení sazby daně není a město Nový Jičín by si mohlo navýšit daň, jedině tak že by zvýšilo základní koeficient anebo by zavedl místní koeficient dle zákona o DZNV § 12.

U garáže, která tvoří příslušenství k obytnému domu je princip výpočtu stejný jako u obytného domu. Pokud by však garáž byla postavena odděleně od budovy obytného domu, tak by se v České republice sazba daně stanovila ve výši 8 Kč/ m² a koeficient by se dle obecně

závazné vyhlášky snížil na 1,5. I v městě Brezno se u garáže stojící samostatně sazba zvyšuje na 0,67 eur.

Z toho vyplývá, že z pohledu poplatníka je výhodnější postavit garáž jako příslušenství k budově obytného domu. Pokud se nejedná o garáž, ale pouze o příslušenství k obytnému domu, jehož výměra nepřesáhne výměru 16 m², daň ze staveb se u tohoto příslušenství nevyměřuje.

Aby obytný dům v České republice mohl být dle zákona o DZNV osvobozen od daně, musel by například vlastník být držitelem průkazu ZTP nebo ZTP/ P a musel by být také příjemcem příspěvku na živobytí anebo je vlastník osobou společně posuzovanou s příjemcem příspěvku na živobytí a obytný dům slouží k trvalému bydlení. Na Slovensku mají obce možnost osvobodit stavbu i částečně od daně neboli snížit daň. Město Brezno tuto možnost poskytuje a vlastník, který splňuje podmínky, které jsou uvedeny v příloze č. 2 této bakalářské práce, si může podat žádost o snížení daně. Například správce daně stanoví snížení daně ve výši 30 % z daňové povinnosti obytného domu, jestliže je ve vlastnictví držitele průkazu občana s těžkým postižením (ŤZP) anebo držitele průkazu občana s těžkým zdravotním postižením s potřebou průvodce (ŤZP/ S) a zároveň mu tento bytový dům slouží jako trvalé bydliště.

4.2.3 Daň z jednotek a nebytových prostor

Příklad 3. V bytovém domě je jednotka o výměře 88 m². Součástí domu je pozemek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě.

Tabulka č. 4.2.5 Daň z bytové jednotky - Nový Jičín

	Bytová jednotka
Výměra	88 m ²
Koeficient podle §10 odst. 3	1,22
Základ daně	107,36 m ²
Sazba daně	2 Kč
Koeficient	2,5
Daň	537 Kč

Vlastní zpracování

Výpočet daně z jednotky

$$= (\text{základ daně} \cdot \text{koeficient podle § 10 odst. 3 zákona o DZNV}) \\ \cdot (\text{sazba daně} \cdot \text{koeficient})$$

Tabulka č. 4.2.6 Daň z bytové jednotky - Brezno

	Bytová jednotka
Výměra	88 m ²
Základ daně	88 m ²
Sazba daně	0,18 eur
Daň v eurech	15,84 eur
Daň v Kč	435 Kč

Vlastní zpracování

$$\text{Výpočet daně z jednotky} = \text{základ daně} \cdot \text{sazba daně}$$

Již na první pohled je zjevné, že určení daně z jednotky na Slovensku je jednodušší, a obec má opět možnost snížit nebo zvýšit sazbu daně. V České republice se daň z jednotek počítá stejně jako výpočet daně ze staveb, s tím rozdílem, že základ daně je upraven o podíl na společných prostorách bytového domu, v níž se jednotka nachází.

Na tomto příkladu je vidět, že díky zákonem danému koeficientu 1,22 je daň z jednotek vyšší v Novém Jičíně a to i přesto, že si město Brezno opět navýšilo sazbu daně.

Příklad 4. Nebytový prostor v bytovém domě užíván k podnikání o rozloze 105 m².

Tabulka č. 4.2.7 Daň z nebytového prostoru - Nový Jičín

	Nebytový prostor užíván k podnikání
Výměra	105 m ²
Koeficient podle § 10 odst. 3	1,20
Základ daně	126 m ²
Sazba daně	10 Kč
Koeficient podle § 11 odst. 1	1,5
Daň	1890 Kč

Vlastní zpracování

$$\text{Výpočet daně z nebytového prostoru}$$

$$= (\text{základ daně} \cdot \text{koeficient podle § 10 odst. 3 zákona o DZNV}) \\ \cdot (\text{sazba daně} \cdot \text{koeficient})$$

Tabulka č. 4.2.8 Daň z nebytového prostoru - Brezno

	Nebytový prostor užíván k podnikání
Výměra	105 m ²
Základ daně	105 m ²
Sazba daně	1,8 eur
Daň v eurech	189 eur
Daň v Kč	5183 Kč

Vlastní zpracování

$$\text{Výpočet daně z nebytového prostoru} = \text{základ daně} \cdot \text{sazba daně}$$

Daň z nebytových prostor patří pod daň ze staveb a jednotek, a proto je její výpočet stejný. Rozdíl je v tom, že si město Nový Jičín zvolilo pro úpravu sazby daně koeficient 1,5 na

místo základního koeficientu, který má nastaveno na 2,5. Kdyby si město ponechalo základní koeficient ve výši 2,5, daň z nebytových prostor užívaných pro podnikání by byla téměř dvojnásobná tedy 3 150 Kč, ale i tak by nebyla vyšší, než má město Brezno.

Jak už bylo zmíněno výše, daň z jednotek a nebytových prostor má Slovenská republika jednodušší jak po stránce způsobu vyměření, tak po stránce orientace v zákoně a jeho snazší pochopení. Je to způsobeno samostatně upravenou problematikou daně v zákoně o MDMP.

4.2.4 Dílčí závěr

Tabulka č. 4.2.9 Porovnání daně z nemovitých věcí

Typ nemovité věci	Česká republika (Nový Jičín)	Slovenská republika (Brezno)	O kolik je nižší (+) / vyšší (-) daň v Novém Jičíně v %
Stavební pozemek	528 Kč	1 262 Kč	58,2 %
Zahrada	18 Kč	451 Kč	96 %
Obytný dům	726 Kč	1 313 Kč	44,7 %
Garáž	193 Kč	368 Kč	47,5 %
Bytová jednotka	537 Kč	435 Kč	- 23,5 %
Nebytový prostor užívaný k podnikání	1 890 Kč	5 183 Kč	63,6 %
Celková daň	3 892 Kč	9 012 Kč	56,8 %

Vlastní zpracování

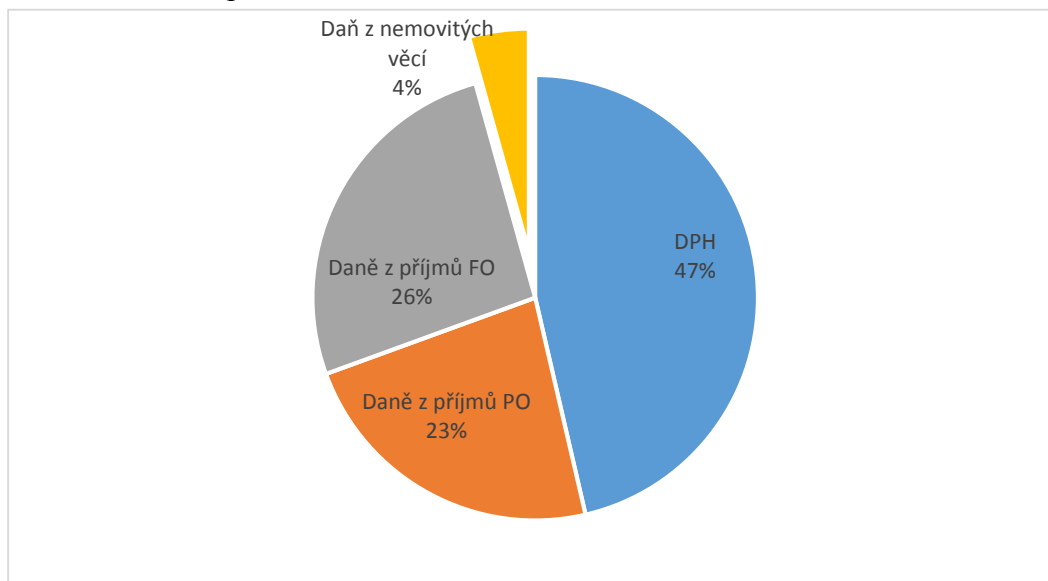
V tabulce výše, je přehledně znázorněno, o kolik procent má město Nový Jičín nižší příjmy do obecního rozpočtu z daně z nemovitých věcí.

Největší rozdíl se vyskytl u zahrady, kdy je daň nižší o 96 %, jelikož sazba daně v Breznu je o cca 96,6 % vyšší než v Novém Jičíně, činí po přepočtu 127 Kč za m². Nejmenší rozdíl je u stavby obytného domu, ale i tak je téměř o polovinu nižší. Pouze v jednom případě má Nový Jičín vyšší daň, a to daň z bytové jednotky. Je to způsobeno tím, že jak základ daně, tak sazba daně jsou upraveny o koeficienty.

Tento rozdíl je vidět i na rozpočtech pro rok 2015. V Novém Jičíně je celkový příjem z daní nemovitých věcí 10 000 000 Kč. V městě Brezno je tento příjem více než dvaapůlkrát vyšší, a to 974 317 eur (26 715 772 Kč). Údaje jsou převzaty z rozpočtů pro rok 2015 uvedených na webových stránkách měst.

Výšečový graf zobrazuje, jakou část rozpočtu tvořila v roce 2014 daň z nemovitých věcí v Novém Jičíně:

Graf č. 4.2.1 Rozpočet Nového Jičina 2014



Vlastní zpracování zdroj <http://www.novy-jicin.cz/>

Při porovnání příjmů veřejného rozpočtu slovenského města Brezno, má město Nový Jičín nízký příjem z daně z nemovitých věcí do svého rozpočtu. I přesto však lze městu Nový Jičín doporučit ponechat nastavenou politiku výběru daně z nemovitých věcí a tuto daň nadále nezvyšovat. Vzhledem ke struktuře příjmů a výdajů, které město vykazuje a vzhledem k tomu, že nedosahuje ztráty z hospodaření, lze konstatovat, že je tato daň nastavena příznivě.

Kdyby město Nový Jičín chtělo zavést vyšší daň z nemovitých věcí, nastala by změna související se sjednocením zákonných sazeb v České republice a se zvýšením pravomocí obcí. Město by se mohlo přímo zaměřit na zvýšení sazby daně u nemovitých věcí užívaných k podnikání. Otázkou by bylo, o kolik tuto sazbu navýšit, aby drobní podnikatelé nebyli nuceni odejít do okolních obcí, kde by daň byla nižší. V tomto případě by bylo nutné vyhodnotit, jak moc by příjem ze zvýšení daně z nemovitých věcí byl eliminován snížením příjmů v podobě daně z příjmů, která také z části spadá do rozpočtu města Nový Jičín. Avšak zavedení sjednocené daně je ještě v nedohlednu. V případě, kdyby tak město Nový Jičín potřebovalo navýšit svůj rozpočet, pak s nynější právní úpravou by mohlo docílit zvýšení daně z nemovitých věcí zavedením místního koeficientu, např. o trojnásobek. Pokud by toto razantní navýšení

daňového zatížení občanů a podnikatelských subjektů chtělo částečně kompenzovat, pak by jako určitou úlevu mohlo město zrušit např. místní poplatky za komunální odpad. Tímto krokem by sice došlo k částečné eliminaci navýšení rozpočtu z titulu vyšší daně z nemovitého majetku, ale jistě by došlo k celkově nižšímu administrativnímu zatížení jak na straně města, tak občanů a podnikatelů.

4.3 Návrh změn daně z nemovitých věcí v České republice

Po prostudování odborných materiálů týkajících se daně z nemovitých věcí ve vybraných evropských státech, jsem dospěla k závěru, že daň z nemovitých věcí v řadě evropských států je stanovována na základě jednodušších principů než v České republice a se záměrem spravedlivějšího výběru daně. Vzhledem k tomuto zjištění navrhuji úpravu stávající koncepce výběru daně z nemovitých věcí České republiky v níže uvedených oblastech, a to s ohledem na přiblížení české právní legislativy evropské právní úpravě daně z nemovitých věcí:

1. stanovení základu daně *ad valorem*
2. obcím zvýšit stupeň autonomie
3. sjednocení sazby daně
4. platební výměr stanovit na nemovitost

Ad 1. Stanovení základu daně *ad valorem*

Česká republika používá při stanovení základu daně systém jednotkový s prvky systému *ad valorem*. Většina států v Evropě však již stanovuje základ daně systémem *ad valorem*. Tento systém stanovuje základ daně podle hodnoty nemovité věci. Je sice administrativně náročnější a tím i dražší, ale při přesně stanovené tržní hodnotě nemovité věci je tento princip spravedlivější. Přechod na systém hodnotový není jednoduchý. Pro zjištění tržní hodnoty nemovité věci se dá využít dvoje ocenění. První je fyzické oceňování, které je v celostátním měřítku skoro nemožné z hlediska časové a finanční náročnosti. Druhý typ ocenění je ocenění hromadné, při kterém se v předem daném časovém období oceňuje velké množství podobných nemovitých věcí, a to počítačovým zpracováním za použití stejné technologie a metodiky. Výsledná hodnota je sice nižší než hodnota tržní, ale nejvíce jí podobná. Oba typy oceňování se mohou také zkombinovat a to tak, že na běžné nemovité věci jako jsou stavební pozemky, obytné domy, jednotky by byla použita metoda hromadného ocenění a u zvláštní nemovité věci jako sportovní stadion by bylo použito ocenění fyzické. Zavedení tohoto systému by zvýšilo výnosnost z daně z nemovitých věcí, ale jak už bylo zmíněno je velmi časově a nákladově

náročná a jeho zavedení by mohlo trvat i několik let. Již v minulosti byly podány návrhy o zdanění na základě hodnoty nemovité věci, ale nebyly pozitivně přijaty.

Ad. 2. Obcím zvýšit stupeň autonomie

Vzhledem k tomu, že příjem z výběru daně z nemovitých věcí je v plné výši příjmem obecních rozpočtů v České republice, je otázkou, zda by právě obce neměly mít větší pravomoc při stanovení její výše.

V současné době nemají obce v České republice příliš velké pravomoci určovat výši daně z nemovitých věcí a tím si regulovat příjmy z jejího výběru do svých rozpočtů, jak je tomu u jiných Evropských států. V České republice je daň z nemovitých věcí stále chápána spíše jako doplňkový příjem do obecních rozpočtů.

Uvedu-li konkrétní příklad, v regionu s nízkou zaměstnaností by obecně závazná vyhláška snižovala sazbu daně z nemovitých věcí, čímž by došlo k celkově nižšímu zatížení daňových subjektů a současně tedy také ke snížení daňových příjmů do místního rozpočtu. Pokud by ale v pravomocích obce bylo také významné snížení daně z nemovitých věcí pro korporátní společnosti, které by se zavázaly v daném regionu nabídnout nové pracovní příležitosti, lze předpokládat, že dočasně snížený příjem obce z titulu daně z nemovitých věcí by byl v budoucnu kompenzován zvýšením celkových daňových příjmů obce z titulu vyšších odvodů na daních z příjmů fyzických a právnických osob.

Ad. 3. Sjednocení sazby daně

Sjednocením sazby daně je myšlena situace, kdy by například většina pozemků podléhajících dani z nemovitých věcí, bez ohledu na to o jakou kategorii pozemku se jedná, by měly stejnou výši sazby a to buď pevnou, nebo procentní. Doposud je tomu tak, že každý typ pozemku spadá pod určitou skupinu a ta má danou sazbu daně, například orná půda podléhá jiné sazbě než stavební pozemek. Takto by se určily sazby daně i u staveb, jednotek a nebytových prostor.

Takováto sazba by zjednodušila výpočet daně z nemovitých věcí a při současném rozšíření pravomocí obce, by umožnila obcím, s ohledem na znalosti místních poměrů (míra nezaměstnanosti v regionu, zvyšování sazby daně z nemovitého dle rozsahu majetku daňového subjektu, rozsah investičních záměrů korporátních společností, atd.), zajistit vyšší míru spravedlnosti při výběru této daně.

Tento způsob stanovení sazeb daně resp. výše daně mají ve Slovenské republice, kde obce mají větší pravomoc se sazbami pracovat, a určit jejich výši podle svého uvážení v obecně závazné vyhlášce.

Tato úprava byla aplikována například u obce Dukovany, která zavedla v roce 2009 místní koeficient ve výši 5, jelikož se na jejím území nachází jaderná elektrárna, tedy rozsáhlý komplex staveb a zároveň subjekt s obrovským zdrojem příjmů. Protože se zavedení místního koeficientu netýká jen vybraných staveb či pozemků nebo určitých subjektů, ale vztahuje se plošně na všechny subjekty v dané obci, nabízí obec dotace na úpravy nemovitých věcí a jiné příspěvky. Pokud by se zavedla sjednocená daň a obec si v podobě obecně závazné vyhlášky daň upravila tak, že by navýšila sazbu daně pouze nemovitých věcí užívaných k podnikání v průmyslu, stavebnictví, dopravě, energetice nebo ostatní zemědělské výrobě, snížilo by se obyvatelům břemeno v podobě vysoké daně z nemovitých věcí.

Ad. 4. Platební výměr stanovit na nemovitou věc

Česká republika je v podstatě ojedinělá v porovnání s ostatními evropskými státy, při stanovení platebního výměru na poplatníka. Z pohledu praxe je výhodnější, aby správce daně stanovil platební výměr na nemovitou věc.

5. Závěr

Cílem bakalářské práce bylo analyzovat a porovnat daň z nemovitých věcí v České republice a Slovenské republice, eventuálně navrhnout změny, které povedou k efektivnějšímu a spravedlivějšímu systému vývěru daní z nemovitých věcí. Proto byla práce rozdělena teoretickou a praktickou.

V úvodu byl stručně popsán vývoj daně, za doby kdy Česká republika a Slovenská republika tvořily jeden stát. Z historického hlediska měla daň z nemovitých věcí větší význam, než je tomu současně. V současnosti tvoří největší část daňového příjmu v České republice daň z přidané hodnoty a daň z nemovitých věcí, která předmětem této bakalářské práce tvoří pouze malé procento. V úvodu byl také konkretizován cíl bakalářské práce, který se povedlo naplnit. Což znamená, že pomocí základních matematických metod a komparativní metody byla daň z nemovitých věcí České a Slovenské republiky analyzována a porovnána. A díky těmto poznatkům byly navrženy změny vedeny k efektivnějšímu a spravedlivějšímu systému výběru této daně.

Teoretická část začíná kapitolou Daň z nemovitých věcí České republiky, kde byla nejprve definována majetková daň České republiky, která zahrnuje daň z nemovitých věcí, silniční daň a převodové daně. Dále byl uveden stručný popis struktury daňových příjmů v České republice, kde bylo zjištěno, že daň z nemovitých věcí tvoří z celkových daňových příjmů zanedbatelné procento (pouze 1,49 %). Avšak pro obci má tato daň velký význam, jelikož to může být pro ni jediný zdroj příjmů do rozpočtu. V neposlední řadě byla přesně charakterizovaná daň z nemovitých věcí v České republice podle zákona č. 338/ 1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

V další kapitole Daň z nemovitých věcí Slovenské republiky, byla nejprve definována majetková daň Slovenské republiky. Kde bylo zjištěno, že v minulých letech (2004, 2005) Slovenská republika zrušila daň dědickou, darovací a daň z převodu nemovitostí. Dále byl uveden stručný souhrn daňových příjmů Slovenské republiky, kde nastal problém zjistit celkovou daň z nemovitých věcí z veřejně dostupných dat, jelikož je tato daň zahrnuta v kategorii místní daně. V poslední části této kapitoly byla přesně charakterizovaná Daň z nemovitých věcí Slovenské republiky podle zákona č 582/ 2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

V obou kapitolách byl podrobně rozepsán předmět daně, základ daně, sazba daně a v praktické části se mimo jiné, tyto body srovnávaly.

Praktická část bakalářské práce byla věnována komparaci daně z nemovité věci v České republice a Slovenské republice. Proto byly provedeny výpočty příkladů na daň z nemovitých věcí, ze kterých vyplývají rozdíly ve výpočtu a ve výsledné daňové povinnosti. Na základě zjištěných poznatků byl vytvořen návrh na změny.

Návrh obsahuje čtyři změny, které by neměli ani tak zvýšit daň, ale spíše zefektivnit a učinit ji spravedlivější. Jedná se o změnu ve stanovení základu daně z jednotkového systému na systém *ad valorem* (hodnotový systém). Tento systém určuje základ daně podle hodnoty nemovité věci. Další změna se týká obcí a jejich pravomocí, které by měly být větší. Jako mít možnost upravovat sazby daní nebo větší volnost při osvobození nemovitých věcí od daně. Třetí změna pojednává o sjednocení sazby daně z nemovitých věcí, což by znamenalo, jednotnou sazbu daně pro všechny pozemky a jednotnou sazbu daně pro všechny stavby a jednotky avšak s možností úprav, které by si obec stanovila obecně závaznou vyhláškou. Poslední navrhovaná změna je založená na stanovení platebního výměru, který by se stanovil na nemovitost a ne na poplatníka jako je tomu současně.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

- [1] KOBÍK, Jaroslav a Alena KOHOUTKOVÁ. *Daňový řád s komentářem 2013*. 2. vyd. Olomouc: ANAG, 2013. 1192 s. ISBN 978-80-7263-769-0.
- [2] PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů teorie a praxe*. 2. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009. 304 s. ISBN: 978-80-247-2789-9.
- [3] RADVAN, Michal. *Místní daně*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2012. 244 s. ISBN: 978-80-7357-932-6.
- [4] RADVAN, Michal. *Vlastní daňové příjmy obcí*. 1. vyd. Brno: Tribun EU s. r. o., 2011. 70 s. ISBN: 978-80-210-5611-4.
- [5] RADVAN, Michal. *Zdanění majetku v Evropě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2007. 385 s. ISBN: 978-80-7179-563-6.
- [6] RYLOVÁ, Z., TUNKROVÁ, Z., KRŮČEK, Z., a BEUTELHAUSEROVÁ, A. *Daňové zákony 2015*. 1. vyd. Brno: Albatros Media a.s. 2015, 272 s. ISBN 978-80-265-0312-5.
- [7] ŠIROKÝ, Jan. *Daně v Evropské unii*. 6. vyd. Praha: Linde, 2013. 392 s. ISBN 978-80-7201-925-0.
- [8] ŠIROKÝ, Jan. *Daňové teorie s praktickou aplikací*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2008, 301 s. ISBN 978-80-7400-005-8.
- [9] VANČUROVÁ, A., LÁCHOVÁ, L. *Daňový systém ČR 2014*. 12. vyd. Praha: 1. VOX, 2014, 391 s. ISBN 978-80-87480-23-6.

Zákony a vyhlášky:

Katastrální zákon č. 256/ 2013 Sb.

Obecně závazná vyhláška č. 4/ 2011 města Nový Jičín o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí

Všeobecne záväzné nariadenie o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za predajné automaty a dani za nevýherné hracie prístroje č. 13/ 2012 mesto Brezno

Zákon č. 337/ 1992 Sb., o správě daní a poplatků

Zákon č. 338/ 1992 Sb., o dani z nemovitých věcí

Zákon č. 582/ 2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

Internetové zdroje:

Česká národní banka: *Kurzy devizového trhu* [online]. 2003, 2015-04-21 [cit. 2015-04-21]. Dostupné z:

http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/devizovy_trh/kurzy_devizoveho_trhu/denni_kurz.jsp

Daňový portál: Elektronické služby finanční správy České republiky. *Vyhledávání koeficientů pro podání k dani z nemovitých věcí* [online]. 2014, 24. 03. 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: http://adisreg.mfcr.cz/adisc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces

Finanční správa: Česká republika. [online]. 2013 [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz/>

Finanční správa: Slovenská republika. [online]. 2013 [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: <https://www.financnasprava.sk/sk/titulna-stranka>

Jednotný automatizovaný systém právních informací: *Predpisy*. [online]. 2002, 2015 [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: http://jaspi.justice.gov.sk/jaspiw1/htm_zak/jaspiw_mini_zak_vyber_hl1.asp?clear=N

Ministerstvo financí České republiky: *Plnění státního rozpočtu ČR za leden až červen 2014* [online]. 2014, 1. 7. 2014 [cit. 2015-05-02]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2014/plneni-statniho-rozpocetu-cr-leden-cerven-18304>

Nový Jičín. [online]. 2006 [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: <http://www.novyjicin.cz/>

Oficiálne stránky mesta Brezno. [online]. [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: <http://obcan.brezno.sk/>

Rozpočet.sk. *Interaktívny rozpočtový portál* [online]. 2011, 13. 04. 2015 [cit. 2015-05-02]. Dostupné z: <http://www.rozpocet.sk/>

Trend.sk: *Daň z nehnuteľností 2015*. KOLLÁROVÁ, Zuzana. [online]. 16.1.2015 [cit. 2015-04-28]. Dostupné z: <http://reality.etrend.sk/reality-biznis/etrend-radi-dan-z-nehnutelnosti.html>

Zákony pro lidi: *Zákon o katastru nemovitostí*. [online]. 2010 - 2015 [cit. 2015-05-03]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>

SEZNAM ZKRATEK

ad	k
cca.	přibližně
ČR	Česká republika
DZNV	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.
Kč	koruna česká
m²	metr čtvereční
MDMP	Zákon č. 582/2004 Z.z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
odst.	odstavec
písm.	písmeno
Sb.	Sbírka
SR	Slovenská republika
Z. Z.	Zbierka zákonov
§	paragraf
%	procento

SEZNAM GRAFŮ, SCHÉMAT A TABULEK

Graf 2.2.1 Vlastní zpracování zdroj http://www.mfcr.cz/	11
Graf 3.2.1 Vlastní zpracování - zdroj http://www.rozpocet.sk/	30
Graf 4.2.1 Vlastní zpracování zdroj http://www.novy-jicin.cz/	48
Schéma 2.1.1 Vlastní zpracování podle Vančurová & Láchová, (2014)	7
Schéma 2.1.2 Vlastní zpracování podle Široký (2008) s.163	8
Schéma 2.3.1 Vlastní zpracování podle Vančurová & Láchová, (2014) s. 353.....	12
Schéma 2.3.2 Vlastní zpracování podle Vančurová & Láchová, 2014, s. 354	14
Schéma 2.3.3 Vlastní zpracování podle Vančurová & Láchová, 2014, s. 354	15
Schéma 2.11.1 Vlastní zpracování	28
Tabulka 2.7.1 Vlastní zpracování.....	19
Tabulka 2.7.2 Vlastní zpracování podle zákona o DZNV	19
Tabulka 2.7.3 Vlastní zpracování podle Radvan (2012) s.193	22
Tabulka 3.10.1 Vlastní zpracování podle zákona o MDMP (2015).....	38
Tabulka 3.10.2 Vlastní zpracování podle zákona o MDMP (2015).....	39
Tabulka 4.2.1 Vlastní zpracování.....	42
Tabulka 4.2.2 Vlastní zpracování.....	42
Tabulka 4.2.3 Vlastní zpracování.....	44
Tabulka 4.2.4 Vlastní zpracování.....	44
Tabulka 4.2.5 Vlastní zpracování.....	45
Tabulka 4.2.6 Vlastní zpracování.....	46
Tabulka 4.2.7 Vlastní zpracování.....	46
Tabulka 4.2.8 Vlastní zpracování.....	46
Tabulka 4.2.9 Vlastní zpracování.....	47

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;

- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);

- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;

- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7.5.2015


.....
Denisa Seget'ová

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Obecně závazná vyhláška č. 4/ 2011 o stanovení koeficientu pro výpočet daně z nemovitostí města Nový Jičín
- Příloha č. 2: Všeobecne záväzné nariadenie o dani z nehnuteľností, dani za psa, dani za predajné automaty a dani za nevýherné hracie prístroje mesta Brezno